



REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. INFORME DEL CONSELL JURÍDIC CONSULTIU AL ANTEPROYECTO DE LEY DE LA GENERALITAT DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

El Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinado el procedimiento instruido por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, relativo al Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Régimen aplicable a las Actuaciones Territoriales Estratégicas aprobadas. Esta disposición determina que las Actuaciones Territoriales Estratégicas que se aprobaron antes de la entrada en vigor de esta ley modificativa se ejecutarán en los términos en los que se aprobaron dichas actuaciones, lo que resulta lógico siempre que el plan o el proyecto que se hubiera aprobado, de acuerdo con los artículos 2 y siguientes del Decreto Ley del Consell 2/2011, de 4 de noviembre, de medidas urgentes de impulso a la implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, mantengan su vigencia.

No merece la misma valoración que se indique que la modificación de Actuaciones Territoriales Estratégicas se regirá por la legislación vigente en el momento de su aprobación, puesto que si la legislación medioambiental relativa a la evaluación que sustentan y prevalecen sobre la legislación urbanística, ha sido objeto de alguna modificación, tanto en el ámbito de la legislación estatal básica como en la esfera de la legislación autonómica, la tramitación y aprobación de una posterior modificación del plan o del programa de una Actuación Ambiental Estratégica tendrá que respetar la legislación vigente en el momento en el que se tramite la modificación.

A este respecto, existe la obligación de respetar el principio de desarrollo territorial sostenible, e igualmente la obligación de conservar y proteger la naturaleza, de preservar el medio rural y sus valores, y de minimizar la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo, a tenor del artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, puesto en relación con los artículos 1, 5, 6, 7 y concordantes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y con los artículos 3 y siguientes, y en particular el artículo 35, de la Ley de la Generalitat 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.



A este respecto, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de febrero de 2016, confirmó la declaración de nulidad de pleno derecho del acuerdo de aprobación definitiva de una modificación de un Plan General – de una Homologación Sectorial- y de un Plan Parcial de desarrollo del anterior porque no se había realizado la evaluación ambiental aplicando la normativa vigente en el momento de su tramitación.

Uno de los puntos más relevantes de la reforma legislativa aparece recogido bajo la denominación del procedimiento de 'reversión de la reparcelación'. Con este tipo de actuaciones el Consell pretende salir al paso de una situación creada tras la crisis iniciada en 2007. Muchos Programas de Actuación Integrada (PAI) quedaron sin ejecutar o se encuentran paralizados sin expectativas de que puedan finalizarse.

Ante esta problemática, el Consell establece este procedimiento en el anteproyecto de reforma de la Lotup que permite devolver los terrenos a su estado, físico, jurídico y urbanístico inicial.

El CJC cuestiona este procedimiento y considera que su aplicación puede vulnerar la legalidad. El dictamen del Jurídic considera que se trata de un procedimiento complejo, especialmente en aquellos casos en los que se ha empezado a desarrollar el programa. El informe advierte de que se prevé «toda la complejidad que puede derivarse de la vuelta atrás del proceso reparcelatorio».

Además, sostiene que la nueva legislación debe analizarse si los terrenos están o no reparcelados y en este último caso aclarar si los suelos afectados por la reparcelación inversa «sirve para un destino completamente diferente, como el del suelo rural».

Otro de los puntos que se tiene que incluir en la reforma, según el dictamen del Jurídic, es los terrenos que se hayan podido ceder a la administración para dotaciones públicas se tendrán que devolver al abandonarse el PAI. «Además, la reversión de la reparcelación se puede complicar si se ha producido la división de las parcelas (...) y se ha procedido a su venta a terceros de buena fe». La situación también se complica si los propietarios que han hecho pagos para la transformación urbanística «reclamaran su devolución ante la desclasificación del suelo».

En opinión del CJC, el texto de la nueva ley no prevé casos como el pago en terrenos, qué sucede en los casos de los adquirentes de buena fe o si el agente urbanizador se declara en concurso y sus parcelas pasen a formar parte de la masa concursal. En este sentido, el informe advierte del riesgo de que la administración pueda enfrentarse a indemnizaciones millonarias.



**CONSELL JURÍDIC CONSULTIU
DE LA
COMUNITAT VALENCIANA**

**Dictamen 118/2018
Expediente 32/2018**

Hble. Sra.
D.^a Margarita Soler Sánchez
Presidenta

Consejeras y Consejeros:
Ilmos. Sres.
D. Enrique Fliquete Lliso
D. Faustino de Urquía Gómez
D.^a M.^a Asunción Ventura Franch
D.^aM.^a del Carmen Pérez Cascales
D. Joan Carles Carbonell Mateu

Molt Hble. Sr.
D. Francisco Camps Ortiz
Consejero nato

Ilmo. Sr.
D. Joan Tamarit i Palacios
Secretario General

Hble. Señora:

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2018, bajo la Presidencia de la Hble. Sra. D.^a Margarita Soler Sánchez, y con la asistencia de los señores y las señoras que al margen se expresan emitió, por unanimidad, el siguiente dictamen:

De conformidad con la comunicación de V.H., de 17 de enero de 2018 (Registro de entrada de 23 de enero), el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinado el procedimiento instruido por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, relativo al Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

I ANTECEDENTES

Del examen del expediente remitido se desprende lo siguiente:

Primero.- Mediante escrito del Subsecretario de la Consellería consultante de 17 de enero de 2018, se ha remitido a este Órgano consultivo el expediente relativo al Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Segundo.- El expediente remitido está integrado, entre otros, por los siguientes documentos:

1.- Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 15 de noviembre de 2016, por la que se inicia el procedimiento de elaboración del anteproyecto de Ley.

2.- Memorias justificativas y económicas, informe sobre la coordinación informática del proyecto normativo, informe sobre el impacto de género, el impacto en la infancia y en la adolescencia, informe sobre la protección de las familias numerosas, suscritos por el Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, el día 16 de noviembre de 2016.

3.- Escritos de alegaciones formulados por la Dirección General de Prevención de Incendios Forestales, por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Pesca, Dirección General de Medio Natural, la Dirección General de Reformas Democráticas y la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

4.- Informe emitido por la Abogacía de la Generalitat el día 29 de diciembre de 2016.

5.- Plan de participación pública.

6.- Primer borrador del Anteproyecto de Ley.

7.- Informe emitido por el Subdirector General de Urbanismo, el día 2 de mayo de 2017, sobre las alegaciones formuladas.

8.- Informe de competitividad, suscrito por el Director General de Economía, Emprendimiento y Cooperativismo el día 3 de mayo de 2017.

9.- Anuncio de participación pública del anteproyecto de Ley, de 15 de mayo de 2017.

10.- Argumentario de la modificación de la LOTUP.

11.- Escritos de alegaciones al Plan de Participación Pública.

12.- Segundo borrador del anteproyecto de Ley.

13.- Informe sobre las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, sin fechar ni firmar.

14.- Dictamen sobre el anteproyecto de Ley emitido por el Comité Económico y Social el día 12 de enero de 2018.

15.- Informe de fecha 18 de enero de 2018, del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje sobre el Dictamen emitido por el Comité Económico y Social.

Tercero.- Finalidad del anteproyecto de Ley.

Como indica la Memoria justificativa del anteproyecto de Ley emitida por el Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje:

“Les ciutats, els pobles i, en general, les àrees urbanes han de ser un espai que reúna les condicions i característiques que ho facen el més confortable possible per als ciutadans. Intervindre sobre la ciutat consolidada, promoure la rehabilitació dels edificis que ho precisen o renovar els àmbits urbans dotant-los dels equipaments necessaris per a millorar la qualitat de vida, són actuacions essencials en el model territorial de la Comunitat Valenciana, incloent-hi entre els criteris d'ordenació i intervenció la igualtat entre hòmens i dones, les necessitats dels distints grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars. Al mateix temps, la preservació del sòl rural, tant pels valors existents en el mateix com pel valor de ser simplement sòl rural, exclòs dels processos de transformació urbana més enllà del que és necessari, permet la conservació del nostre entorn tant per a la vida silvestre com perquè

les persones puguen desenrotllar-se en tota la seua plenitud.

La implantació d'estes polítiques urbanes i d'actuació sobre el territori precisen de la modificació del marc normatiu existent, constituït per la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat Valenciana, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge. Esta modificació ha de realitzar-se d'acord amb les normes bàsiques establides per l'Estat en la regulació sobre el sòl, el mig i la vivenda i, especialment, amb el que estableix el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

La modificació de la Llei 5/2014 té per objectiu establir un règim que afavorisca les actuacions de renovació, regeneració i rehabilitació urbana, per a facilitar les actuacions en el sòl urbanitzat destinades a millorar la qualitat d'estos àmbits que pogueren estar obsolets, infradotats i deteriorats o en els que es donen situacions de vulnerabilitat. Per a això es modifiquen els estàndards urbanístics i el percentatge d'aprofitament urbanístic públic i es diferencia un règim específic per a les actuacions de regeneració urbana (articles 7, 24, 33, 36, 37, 72 (bis i ter) i 99, Disposició transitòria desé primera i Disposició derogatòria).

Un segon objectiu de la Llei és reforçar la funció i control públic sobre els processos d'ocupació del territori. Este objectiu es concreta en l'eliminació de les Actuacions territorials Estratègiques i la regulació dels Projectes d'Inversió Econòmica Sostenible, en els que la participació de les institucions públiques serà més intensa que en la figura anterior, i on el caràcter excepcional d'esta figura es tradueix en requisits de gestió i d'utilització adequada dels instruments urbanístics (articles 14, 17 i 59 a 62). Així mateix, en una altra classe d'actuacions urbanístiques, s'afavorix la gestió directa dels ajuntament dels programes d'actuació, no sols donant preferència a este mode de gestió enfront d'altres, sinó remouent barreres existents per a poder actuar d'esta manera (articles 86 bis, 143, 151 i 152). Relacionat amb això, la modificació de la Llei garantirà el control públic dels creixements urbanístics, fomentant els desenrotllaments en les àrees ja urbanitzades i evitant que els agents urbanitzadors puguen promoure instruments de desenrotllament que reclassifiquen noves peces del territori com a sòl urbanitzable (article 111, 179 i 184 a 187).

En tercer lloc la Llei té per objecte donar solució a situacions existents en el territori, com a conseqüència d'actuacions realitzades al llarg del temps i que tenen efectes perjudicials des d'un punt de vista territorial, paisatgístic i ambiental, en esta situació s'ecuentren tant construccions existents en el medi urbà, per a les que es modifiquen articles sobre ordenes d'execució; com les urbanitzacions sense finalitzar en distint grau d'execució, per a les que es preveu la reparcel·lació inversa o l'ampliació de termini d'urbanització i la subdivisió de les unitats d'execució; i les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, respecte de les quals es modifica el règim de minimització d'impactes, fent-ho més adequat a la realitat existent i creant les denominades

licències d'impacte ambiental i territorial. Finalment, es tracta d'evitar que estes situacions tornen a produir-se, ampliant en el temps la possibilitat d'actuació de l'Administració i una major eficàcia en l'adopció de mesures d'execució substitutòria. (articles 165 bis, 183, 188, 210 a 212, 236 i 237).

Tot això sense perjudi que s'incloguen modificacions en la llei de caràcter aclaridor o de correccions tipogràfiques o ortogràfiques que s'han posat de manifest amb l'aplicació de la norma, per a depurar d'esta manera el text legal.

Per això, atenent a les consideracions anteriorment mencionades, i als efectes de l'article 42 de la Llei del Consell i de l'article 39 del Decret 24/2009, es considera justificada l'oportunitat i conveniència de la tramitació i posterior aprovació de la modificació de Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat Valenciana, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge”.

Y en este estado del procedimiento el Subsecretario de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio remitió el expediente a este Consell para su Dictamen.

II CONSIDERACIONES

Primera.- Sobre el carácter del dictamen.

El expediente relativo al anteproyecto de Ley de la Generalitat, de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, se ha remitido por exigencia de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la citada Ley 10/1994, en el que se prevé la consulta preceptiva a este Órgano consultivo de los anteproyectos de leyes, a excepción del anteproyecto de Ley de Presupuestos de la Generalitat.

Segunda.- Sobre la tramitación del anteproyecto de Ley.

El procedimiento de elaboración de los anteproyectos de Ley se encuentra regulado en el artículo 42 de la Ley 5/1983, del Consell, y en el Decreto 24/2009, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat.

Así, el procedimiento de tramitación del anteproyecto de ley sometido a dictamen se inició por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 15 de noviembre de 2016.

De conformidad con las previsiones contenidas en los cuerpos legales citados anteriormente han de incorporarse al procedimiento los estudios e

informes que justifiquen su necesidad y oportunidad, así como una Memoria económica sobre la estimación del coste previsto.

En cumplimiento de lo anterior, se emitió memoria justificativa cuyo contenido se ha transcrito en el Antecedente Tercero del Dictamen.

Respecto de la repercusión económica del proyecto normativo, el Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje indicó que su aprobación no compromete el gasto público al señalar que *“d'acord amb la regulació legal continguda en el text que es va a tramitar com a Avantprojecte de Llei, no es preveu cap programa d'actuació que es trobe relacionat o indexat a un compromís inversor per part de la Generalitat. El text inclou disposicions normatives de diversa índole sobre l'ordenació, la gestió i la disciplina urbanística, però sense que en les mateixes es preveja o derive actuacions que impliquen cost econòmic per a la Generalitat. Per consegüent, no s'està compromentent algun tipus de gasto públic, ni tan sols de manera informal”*.

Conforme prevé el artículo 4bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la igualdad entre mujeres y hombres, se ha emitido también informe de impacto de género; y también informes sobre el impacto del proyecto normativo en la infancia, la adolescencia y la familia, según se establece en el artículo 6.3 de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunitat Valenciana.

Además, se ha incorporado al expediente informe de competitividad, así como informe sobre la coordinación informática del proyecto normativo, y un “argumentario” del anteproyecto de Ley que expone las modificaciones propuestas a la Ley 5/2014, citada.

Sometido el texto del anteproyecto al trámite de participación pública se han incorporado al expediente numerosos escritos de alegaciones presentados por diversas entidades y organismos relacionados con la materia objeto del anteproyecto (doc. 22 del expediente). Y como consecuencia de lo anterior, figura en el expediente un informe, sin fechar ni firmar, sobre las alegaciones presentadas.

La Abogacía General de la Generalitat emitió el preceptivo informe sobre el anteproyecto de Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.3 de la Ley de Consell.

Por otro lado, teniendo en cuenta que el anteproyecto de Ley regula materias económicas y sociales competencia de la Generalitat, el artículo

3.1.a) de la Ley 1/1993, de 7 de julio, de creación del Comité Económico y Social de la Comunitat Valenciana exige preceptivamente el dictamen del referido Comité; dictamen que fue emitido el día 12 de enero de 2018, y que se acompaña de dos votos particulares.

Por último, figura en el expediente el texto definitivo del anteproyecto de ley.

En consecuencia, todo lo anterior permite concluir que en el procedimiento de elaboración del anteproyecto de ley se han observado los diferentes trámites y prescripciones establecidos en el artículo 42 de la Ley del Consell y demás normas de aplicación.

Tercera.- Marco normativo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 49.9 del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, la Generalitat ostenta competencias en materia de urbanismo, territorio y vivienda.

En uso de dicha competencia, la Generalitat aprobó una legislación autonómica propia en materia de urbanismo, constituida principalmente por la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Ordenación del Paisaje, por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, del Suelo No urbanizable, y por las Leyes 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y 9/2006, de 5 de diciembre, reguladora de los campos de golf.

La disposición final primera de la Ley 16/2005 facultaba al Consell para dictar cuantas disposiciones fueran precisas para el mejor desarrollo de lo dispuesto en las respectivas leyes, y en desarrollo de dichas previsiones se aprobó el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Posteriormente, la entrada en vigor de diversa normativa comunitaria y estatal, así como pronunciamientos judiciales, han incidido en la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio.

Entre ellos pueden destacarse el Texto refundido de la ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el Decreto Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell, de Medidas Urgentes de impulso a la Implantación de Actuaciones Integrales Estratégicas, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el Decreto Ley 2/2012, de 13 de enero,

del Consell, de Medidas Urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas de la Comunitat. Igualmente, la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de Medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de mayo de 2011, en relación con la figura del agente urbanizador y los principios de la contratación pública.

En ese marco normativo se aprobó la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), cuyo objeto es la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística y de la utilización del suelo para su aprovechamiento racional de acuerdo con su función social, así como la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas.

Transcurridos varios años desde su aprobación, entró en vigor el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Además, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia

Y en este contexto normativo se ha elaborado el anteproyecto de Ley que ahora se dictamina.

Cuarta.- Estructura y contenido del anteproyecto de Ley.

El anteproyecto de ley se estructura en una parte expositiva o Exposición de Motivos; una parte dispositiva integrada por un único

artículo; la parte Final está integrada por cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una final. Finalmente, a continuación del texto, se incorpora un Anexo con la relación completa de los nuevos preceptos en su nueva redacción.

En la Exposición de motivos se justifica la aprobación del anteproyecto con base en la necesidad de implantación de políticas urbanas y de actuación sobre el territorio que precisan de una modificación del marco normativo existente constituido por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Además se indica que el objetivo es reforzar la función y control público sobre los procesos de ocupación del territorio, y que dicho objetivo se concreta en la eliminación de las actuaciones territoriales estratégicas y la regulación de los proyectos de inversión estratégica sostenible. Y se pretende dar solución a situaciones existentes en el territorio, como consecuencia de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y que tienen efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental, introduciendo también modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable.

La parte dispositiva, integrada por un artículo único, se estructura en tres apartados.

-El primero modifica el párrafo 5 del preámbulo; los artículos 5, 6, 7, 13, 14, 17, 24, 29, 32, 33, 35, 36, 37, 42, 44, 46, 48, 51, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 72, 75, 77, 79, 82, 88, 92, 93, 99, 103, 104, 110, 111, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 132, 143, 144, 147, 149, 151, 152, 153, 163, 165, 169, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 184, 185, 186, 187, 193, 194, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 236, 238, 241 y 255; asimismo se modifican las disposiciones transitorias primera y séptima y los anexos I, IV y VI todo ello de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en los términos establecidos en el Anexo a la presente Ley.

-El apartado 2 añade los artículos 72 (bis), 72 (ter), 72 (quater), 72 (quinqües), 72 (sexties), 72 (septies), 72 (octies), 76 (bis), 86 (bis), 165 (bis), 175 (bis), 180 (bis), 187 (bis), 187 (ter), 187 (quater), 187 (quinqües) y 211 (bis), así como las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima, octava y novena, la disposición adicional undécima, la disposición final tercera y el anexo X a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en los términos establecido en el Anexo a la presente Ley .

-Y el tercer apartado corrige los errores ortográficos, gramaticales y de remisión a otros preceptos, de los artículos 54, 76, 96, 106 y 131.

Contiene, por último, una parte final integrada, como se ha dicho por cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una final, únicas, cuyo contenido es el siguiente:

-Disposiciones transitorias

Primera. Régimen aplicable a las Actuaciones Territoriales Estratégicas aprobadas.

Segunda. Régimen aplicable a los suelos dotacionales privados previstos en el planeamiento.

Tercera. Régimen aplicable a los estándares de suelos dotacionales públicos y a la reserva de vivienda de protección pública.

Cuarta. Aplicación de las reglas especiales de la reparcelación en programas de actuación por gestión directa del artículo 86 bis.

Quinta. Aplicación a Programas aprobados con anterioridad.

- Disposición derogatoria única. Derogación Normativa.

-Disposición final única. Entrada en vigor.

Quinta.- Análisis del contenido del anteproyecto de ley.

Observaciones a la parte expositiva.

I. Sería aconsejable que en la parte expositiva de la norma proyectada, de conformidad con lo establecido en el artículo 129.1 de Ley 39 / 2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que dispone que *“en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios”*, se justificaran los principios de buena regulación que han de regir en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

II. Como ya ha observado este Consell Jurídic, entre otros, en los Dictámenes núm. 540/2014 y 7/2018, la referencia que se hace del “Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana (Ley orgánica 5/1982, de 1 de julio, en su versión modificada por la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril)”, puede suprimirse, siendo suficiente la cita del "Estatuto de autonomía".

III. Por último, en la fórmula aprobatoria deberá incluirse la expresión “conforme con” u “oído” este “Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana”, de acuerdo con el artículo 2.5 de la Ley de la Generalitat 10 / 1994, de 19 de diciembre, pues tan solo se indica “*vistos los informes preceptivos de la Abogacía de la Generalitat y el dictamen del Consell Jurídic Consultiu (...)*”. Además en dicha fórmula el orden de enunciación debe ser el mismo que el realizado en la tramitación de la norma.

Observaciones al artículo único

Teniendo en cuenta que el apartado 3 de este artículo corrige determinados errores ortográficos, gramaticales y de remisión, se aconseja que se incluya también la modificación del título de la parte expositiva de la Ley 5/2014, citada, denominándolo “Exposición de motivos” en vez de Preámbulo, para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 10.1 del Decreto 24/2009, en virtud del cual “*la parte expositiva de los anteproyectos de ley se denominará «Exposición de motivos», incluyéndose con este nombre en el texto correspondiente*”.

Observaciones a la parte final

A la disposición transitoria primera. Régimen aplicable a las Actuaciones Territoriales Estratégicas aprobadas.

Esta disposición determina que las Actuaciones Territoriales Estratégicas que se aprobaron antes de la entrada en vigor de esta ley modificativa se ejecutarán en los términos en los que se aprobaron dichas actuaciones, lo que resulta lógico siempre que el plan o el proyecto que se hubiera aprobado, de acuerdo con los artículos 2 y siguientes del Decreto Ley del Consell 2/2011, de 4 de noviembre, de medidas urgentes de impulso a la implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, mantengan su vigencia.

No merece la misma valoración que se indique que la modificación de Actuaciones Territoriales Estratégicas se regirá por la legislación vigente en el momento de su aprobación, puesto que si la legislación medioambiental relativa a la evaluación ambiental o la legislación sobre ordenación del

territorio, que sustentan y prevalecen sobre la legislación urbanística, ha sido objeto de alguna modificación, tanto en el ámbito de la legislación estatal básica como en la esfera de la legislación autonómica, la tramitación y aprobación de una posterior modificación del plan o del programa de una Actuación Ambiental Estratégica tendrá que respetar la legislación vigente en el momento en el que se tramite la modificación.

A este respecto, existe la obligación de respetar el principio de desarrollo territorial sostenible, e igualmente la obligación de conservar y proteger la naturaleza, de preservar el medio rural y sus valores, y de minimizar la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo, a tenor del artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, puesto en relación con los artículos 1, 5, 6, 7 y concordantes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y con los artículos 3 y siguientes, y en particular el artículo 35, de la Ley de la Generalitat 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.

A este respecto, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de febrero de 2016, confirmó la declaración de nulidad de pleno derecho del acuerdo de aprobación definitiva de una modificación de un Plan General – de una Homologación Sectorial- y de un Plan Parcial de desarrollo del anterior porque no se había realizado la evaluación ambiental aplicando la normativa vigente en el momento de su tramitación.

En consecuencia, esta observación relativa a la legislación aplicable a las modificaciones de las Actuaciones Territoriales Estratégicas tiene el carácter de **esencial**, a los efectos del artículo 73 del Reglamento de este Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, que fue aprobado mediante el Decreto del Consell 138/1996, de 16 de julio.

A la disposición transitoria tercera. Régimen aplicable a los estándares de suelos dotacionales públicos y a la reserva de vivienda de protección pública.

La misma exposición de motivos del anteproyecto de Ley explicita que la modificación que se tramita tiene, entre sus objetivos, favorecer las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, y que para ello se modifican los estándares urbanísticos, lo que se plasma en diversos preceptos, como también se modifica el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana.

En todo caso, como se ha dicho, se modifican los anteriores estándares urbanísticos mínimos, lo que en principio tendrá virtualidad con la entrada en vigor del actual anteproyecto de Ley en tramitación, tras la *vacatio legis* de un día que, desde esta perspectiva, prevé su disposición final única.

Sin embargo, la disposición transitoria tercera dispone que a los estándares de suelos dotacionales públicos previstos y a las reservas de suelo para viviendas de protección pública en los planes “*que no se hayan aprobado definitivamente a la entrada en vigor de esta ley*” se aplicarán los preceptos de la misma “*si así lo acuerda el Pleno del Ayuntamiento*”, por lo que con arreglo a esta disposición se deja en manos de cada Pleno municipal, mientras un plan o instrumento de planeamiento urbanístico no se haya aprobado con carácter definitivo, o bien que los contenidos del plan en tramitación se aprueben manteniendo los estándares de la Ley 5/2014, de 25 de julio, o bien que al nuevo plan en tramitación se incorporen para la aprobación definitiva los nuevos estándares de suelos dotacionales públicos, incluyendo la reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Ocurre, no obstante, que no todos los planes o instrumentos de planeamiento urbanístico municipal se hallarán en un estado de tramitación similar, en relación con un procedimiento que en ocasiones se prolonga durante años, desde que se acordó realizar un estudio inicial hasta que la Administración autonómica, tras realizar la evaluación ambiental y haberse incorporado sus determinaciones, se halla en condiciones de aprobar el nuevo planeamiento. E igualmente debe destacarse que tampoco todos los trámites tienen la misma importancia y trascendencia, ya que desde el punto de vista de nuestro sistema democrático y representativo, que debe fomentar la participación ciudadana, de los colectivos, las asociaciones y grupos sociales, de los vecinos e interesados, en la elaboración de los contenidos del planeamiento urbanístico, debe observar y ser riguroso precisamente con un trámite de especial cualificación que tiene esta finalidad tan específica: el trámite de audiencia e información pública.

En este sentido, no puede compartirse que, tras la entrada en vigor de la ley modificativa, un Ayuntamiento pueda acordar llevar a cabo el trámite de información pública y audiencia del nuevo planeamiento que mantenga los estándares dotacionales públicos de la ley modificada, de suerte que los colectivos de ciudadanos y los vecinos realicen observaciones, sugerencias y recomendaciones que se adecúen a la legislación vigente y se les conteste que la Corporación municipal, de forma respetuosa con la legalidad, está aplicando los estándares urbanísticos de la legislación anterior, esto es, de la ley modificada, como tampoco que se haya realizado el trámite de

información pública, luego se introduzcan modificaciones significativas, pero a continuación no se acuerde llevar a efecto un nuevo trámite de audiencia e información pública.

En ambos casos se está menoscabando el principio de legalidad, desdibujando el significado del planeamiento urbanístico y de su legitimación por la participación activa de los ciudadanos. En palabras del Tribunal Supremo, cuando se introducen cambios con posterioridad al acuerdo de aprobación inicial y no se reitera el trámite de información pública “*se está hurtando a los ciudadanos la posibilidad de contemplar el nuevo modelo urbanístico dibujado en el planeamiento*” (STS de 14 de febrero de 2011), añadiendo a continuación, tras remitirse a la STS de 9 de diciembre de 2008, la vinculación que existe del trámite de información pública con el derecho de audiencia y participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de aquellas disposiciones administrativas que les afecten, previsto en el inciso a) del artículo 105 de la Constitución.

En consecuencia, en la elaboración del planeamiento urbanístico existe un momento procedimental de especial relevancia, como lo es cuando concluye el trámite de audiencia e información pública, que justifica que aquellos planes o instrumentos de ordenación que hayan superado dicho trámite, cuando entre en vigor esta ley modificativa, puedan aprobarse con carácter definitivo, siempre que esta aprobación definitiva se produzca en un plazo razonable que se indique expresamente, mientras que aquellos que no hayan alcanzado dicho grado de tramitación tengan que reelaborarse para adaptar todos sus contenidos a la nueva ley.

Dicho con otras palabras, cuando una norma con rango y fuerza de ley entra en vigor debe desplegar de forma inmediata e imperativa todos sus efectos, incluyendo las leyes urbanísticas modificativas, lo que afectará a todos los instrumentos de planeamiento que estén en tramitación, si bien puede admitirse que algunos de ellos, los que estén en una fase avanzada de tramitación y hayan superado y concluido el trámite de información pública, puedan culminar su tramitación de acuerdo con la legislación anterior, siempre que esta posibilidad esté amparada expresamente con la correspondiente disposición transitoria.

Esta observación tiene el carácter **esencial**, a los efectos que se indican en el artículo 73 de nuestro Reglamento del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

A la disposición transitoria quinta. Aplicación a programas

aprobados con anterioridad.

Esta disposición transitoria dispone que el nuevo precepto que se añade a la Ley de la Generalitat 5/2014, de 25 de julio, el artículo 165 bis, relativo a la reversión de la reparcelación, también se aplicará a los programas para el desarrollo de actuaciones integradas aprobados con anterioridad a la ley modificativa, por lo que nos remitimos al análisis del apartado 74 del Anexo, que es el que añade dicho artículo 165 bis.

Al Derecho transitorio previsto en las disposiciones transitorias.

Una visión en conjunto de las cinco disposiciones transitorias, y del análisis que acabamos de realizar a las disposiciones transitorias primera y tercera, aconseja realizar una reflexión y tres recomendaciones sobre el sentido y el alcance del Derecho transitorio, ya que nos hallamos ante una ley modificativa de la legislación urbanística valenciana que, desde diversos puntos de vista, puede calificarse de una nueva ley urbanística, al corregir y modificar en múltiples aspectos la anterior Ley de la Generalitat 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Por ello, se recomienda que el Derecho transitorio comience proclamando una regla general: que los municipios no estarán obligados a tramitar los oportunos procedimientos para modificar los planes generales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico general con la finalidad de adaptarlos a los nuevos contenidos de esta ley, esto es, de la ley modificativa ahora en fase de anteproyecto de ley.

Esta regla general deberá tener varias precisiones. En primer lugar que, no obstante, los Ayuntamientos podrán tramitar aquellas modificaciones de los planes generales o de los instrumentos de planeamiento general que consideren oportunas con el fin de realizar dicha acomodación y que, en todo caso, los planes de desarrollo deberán tramitarse con la homologación a la nueva regulación del sector o de la unidad de actuación al que se refieran.

Por otro lado, en segundo lugar, los planes urbanísticos que se hallen en tramitación a la entrada en vigor, en su caso, tras la aprobación del actual anteproyecto de ley, deberán seguir el régimen transitorio que ya se ha expuesto al analizar la actual disposición transitoria tercera.

Además, resulta bastante aconsejable sugerir que conviene añadir algunas reglas de orden respecto de las futuras tramitaciones y adjudicaciones de programas para el desarrollo de actuaciones integradas,

teniendo en cuenta la periodicidad que comportan las legislaturas de les Corts Valencianes y su clara y decidida posición de tramitar y de aprobar sucesivas leyes urbanísticas o modificaciones de estas (en la etapa de 1992 y 1994, en el período 2004 y 2005, y en 2011 y 2014).

Por ello, se recomienda que se valore la conveniencia de establecer que, tras la entrada en vigor, caso de aprobarse este anteproyecto de ley, ya no puedan adjudicarse programas de actuación integrada que se hayan tramitado al amparo de la Ley de la Generalitat 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, e igualmente que los programas de actuación integrada adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de esta nueva disposición modificativa se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento o extinción, de acuerdo con la legislación autonómica vigente en el momento de la respectiva licitación y adjudicación.

Debe advertirse que, en el supuesto de que se admita e incorpore al texto alguna o algunas de las recomendaciones o sugerencias que se han realizado, seguramente convendrá reenumerar las actuales disposiciones transitorias, al insertar o intercalar alguna de ellas entre las existentes actualmente.

A la disposición final única. Entrada en vigor.

La expresión “*entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*” deberá corregirse por “*entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*”.

Valórese igualmente la introducción, en la norma objeto de este dictamen, de una Disposición Final por la que se autorice al Consell, en el plazo que se estime oportuno, a la realización de un Texto refundido .

Observaciones al Anexo.

Observación de carácter general.

Siguiendo las prescripciones del artículo 38 del Decreto 24/2009, citado, en los proyectos normativos que tengan por objeto exclusivo la modificación de normas el anexo incluirá una relación completa de los preceptos afectados con su nueva redacción.

Por ello sería aconsejable -como también advirtió la Abogacía de la Generalitat- que figurase, atendida la complejidad expositiva de la norma, una relación de todos los preceptos modificados, adicionados o corregidos,

por su orden numérico, “*en su nueva redacción*”, de modo que se facilite la comprensión y alcance de la nueva norma por los destinatarios finales de la misma.

Al apartado Uno. Que da una nueva redacción al párrafo quinto del Preámbulo de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

Todos los proyectos normativos de la Generalitat deben contar con una parte expositiva, que se denominará “*exposición de motivos*” en los anteproyectos de ley y “preámbulo” en el resto de proyectos normativos, conforme a los artículos 10 y 11 del Decreto del Consell 24/2009, de 13 de febrero, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat.

Dicha previsión se realiza sin diferenciar entre disposiciones originarias y modificativas, por lo que cada proyecto de disposición normativa dispondrá de una parte expositiva propia y específica, inalterable cuando se apruebe la disposición como tal, sin perjuicio del reducido número o de las múltiples modificaciones que el articulado pueda sufrir con posterioridad, que en cada caso particular se justificará en la parte expositiva de cada una de las leyes modificativas.

Por ello, la previsión de este apartado uno, de modificar el párrafo 5º del preámbulo de la Ley valenciana 5/2014, de 25 de julio, se tendrá que suprimir, o bien, si así lo decide el Centro directivo responsable, incorporarlo al texto de la parte expositiva del anteproyecto de ley modificativa.

Al apartado Tres. Que da una nueva redacción al apartado 4 del artículo 6, “*El paisaje: definición, objetivos e instrumentos*” y añade el apartado 5.

En cuanto se establece que el paisaje se integrará por todas las políticas sectoriales que incidan en él, y que la primera de las finalidades de la planificación territorial y urbanística se orientará a la conservación y valorización de aquellos paisajes más valiosos y socialmente apreciados que puedan identificar ciertos paisajes de relevancia regional, según el apartado 2º de este mismo artículo 6, parece que el trámite de información pública previsto en el nuevo apartado 5º podrá tener una mayor relevancia que: “*conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos en los estudios de paisaje y de integración paisajística*”, por lo que se aconseja modificar la redacción del texto entrecomillado.

Al apartado Cuatro. Que da una nueva redacción al inciso a) y añade un inciso j) en el apartado 2 del artículo 7, “Criterios generales de crecimiento urbano y territorial”.

Ya que los nuevos incisos a) y j) desdoblan la redacción del anterior inciso a), se sugiere que el inciso j) se convierta en el inciso b), y que los anteriores incisos b) a i) se transformen en los nuevos incisos c), d), e), f), g), h) i) y j), respectiva y correlativamente.

Al apartado Siete. Que da una nueva redacción entera a la titulación y al artículo 17, “Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles. Definición y requisitos”.

Este precepto sustituye a las actuales Actuaciones Territoriales Estratégicas, cuyo régimen jurídico se completaba con los artículos 1 a 5 del Decreto Ley del Consell 2/2011, de 4 de noviembre, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, por lo que el régimen jurídico y el procedimiento de aprobación de los nuevos Proyectos de Inversiones Estratégicas Sostenibles, cuya definición, requisitos y categorías recuerda a las actuales Actuaciones Territoriales Estratégicas, lo que plantea que el procedimiento para su elaboración y aprobación se tendrá que regular en una nueva disposición reglamentaria, lo que podría indicarse en la correspondiente disposición final con la oportuna habilitación reglamentaria, en la medida que podrían plantearse dudas sobre la pervivencia de todas las determinaciones actualmente previstas en los artículos 1 a 5 del citado Decreto Ley del Consell.

Por otro lado, el Centro directivo responsable de la elaboración y tramitación del anteproyecto de ley ha atendido la recomendación que realizó el Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para aclarar el alcance de la expresión “inscripción registral” de este precepto.

Al apartado Ocho. Que da nueva redacción a los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 24, “Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos”.

La nueva redacción de este precepto permite reducir la superficie que compone el estándar global de reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada de cada municipio, que actualmente se halla en 10 m² por habitante, con relación al total de la población prevista en el plan, y de los que la mitad de la superficie, que son 5 m² por habitante, tendrá que destinarse a parque público.

Con esta previsión del vigente artículo 24 de la Ley de la Generalitat 5/2014, de 25 de julio, se concreta un aspecto de la previsión básica del inciso a) del artículo 18.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece el deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas para su obtención.

Con la regulación que se proyecta se permite que la superficie mínima de 5 m² por habitante destinada a parque público pueda reducirse en un porcentaje variable, que oscila entre un 25 y un 70 %, en función de la población del municipio o de concretas y específicas características urbanísticas, de manera que dicha reducción de la superficie que tenga que calificarse y destinarse para parque público provoque la mengua, en la misma proporción o porcentaje, del estándar global mínimo de zonas verdes o espacios libres del respectivo municipio.

El Centro directivo responsable de la elaboración del texto del anteproyecto de ley lo justifica, en el propio argumentario de la modificación que se proyecta, en que dicha reducción se compensa *“con la realización de proyectos a cargo de nuevos crecimientos que pongan en valor elementos de la infraestructura verde fomentando el uso público en aquellos lugares en los que los valores del territorio lo permitan”*, como también en que *“carece de razón transformar en parque público terrenos que están sujetos a especial protección para cumplir los estándares legales”*.

Sin embargo, dicha compensación se articula en la previsión de “uno o varios” proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al caso urbano o, en el caso de que no se adscribe la actuación a ningún sector, a un programa de inversión progresiva del Ayuntamiento cuya ejecución se podrá demorar hasta los 20 años, lo que, teniendo en cuenta la escasa capacidad financiera de la mayor parte de los Ayuntamientos y la vigencia media de nuestra legislación urbanística, augura un futuro en el que dicho compromiso seguramente quedará incumplido, o bien modificado o alterado por otra nueva disposición menos gravosa para las Administraciones urbanísticas.

Por ello, debe ponerse de relieve que el estándar mínimo dotacional público de calificar y tener que destinar, al menos, una superficie de 5 m² por habitante para parque público, o bien para el cómputo total de zonas verdes una superficie de 10 m² por habitante, en relación con la población total prevista en el plan general u otro instrumento de ordenación urbanística, y/o de forma acumulada o alternativa más del 10% de la

superficie del sector de suelo urbanizable, para que se destine a uso general público como zonas verdes, constituye hasta la fecha una de las previsiones más relevantes de los estándares dotacionales mínimos, de obligado cumplimiento, de más de 60 años de tradición, al provenir de la legislación urbanística estatal, donde se reguló por primera vez (el artículo 3 de la Ley de 12 de mayo de 1956, el artículo 13.2 del texto refundido de 9 de abril de 1976 y el artículo 83.2 del texto refundido de 26 de junio de 1992), de donde se trasladó a la legislación urbanística autonómica valenciana (el artículo 22 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, el artículo 8 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, el artículo 52 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, hasta el vigente artículo 24 de la Ley 5/2014, de 25 de julio).

Es más, cuando la posible modificación de cualquier plan o instrumento del planeamiento urbanístico tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos en los planes vigentes, han existido reglas especiales de procedimiento para dificultar estas posibles modificaciones desde la Ley estatal 159/1963, de 2 de diciembre, como se consignaba en el artículo 50 del texto refundido estatal de 1976, en el artículo 129 del texto refundido estatal de 1992, en el artículo 55.4 de la Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, en el artículo 94.4 de la Ley valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, y en el artículo 55.7 de la vigente Ley valenciana 5/2014, de 25 de julio).

Por ello, debe meditar-se cuidadosamente el planteamiento de rebajar este estándar dotacional urbanístico mínimo, ya que durante decenios ha sido un importante factor u obstáculo jurídico –en la práctica un freno eficaz- frente a la especulación urbanística, y que no es lo mismo que se rebaje este estándar dotacional, por ejemplo, en municipios de menos de 1.000 habitantes cuyo casco urbano esté rodeado de suelo rural agrícola o de terrenos forestales, que rebajar este estándar dotacional urbanístico en municipios de 14.500 habitantes que, además, formen parte de una conurbación de hasta 70.000 habitantes.

Las zonas verdes, tanto si son o se clasifican en parques públicos, jardines o áreas de juego, son una parte relevante del medio ambiente urbano de nuestras ciudades y poblaciones, plasman los valores y las directivas constitucionales y estatutarias que para la función pública urbanística y para alcanzar un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona proclaman el artículo 45 de la Constitución y el artículo 17.2 de l'Estatut de Autonomia, y sirven para el provecho, la salud, el esparcimiento y el disfrute de toda la población y, en especial, para los más jóvenes, la infancia y las personas mayores.

Finalmente, además de lo expuesto, la modificación de un plan urbanístico para reducir en el futuro la superficie que esté calificada para zonas verdes no está exenta de otras dificultades, ya que las futuras modificaciones del planeamiento urbanístico, del sistema que representan las zonas verdes y los espacios libres en cualquier municipio, tiene que someterse a la evaluación ambiental estratégica, como sostiene el Tribunal Supremo en la Sentencia de 8 de octubre de 2013, citando a tal efecto la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sentencia de 22 de marzo de 2010, que al resolver una cuestión prejudicial sobre la interpretación de planes y programas de la Directiva de Evaluación Ambiental Estratégica, le confiere eficacia directa a la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, al ser sus disposiciones lo suficientemente claras, precisas y completas, por lo que entiende que queda desplazada la aplicación de la legislación urbanística vigente entonces en Cataluña e, incluso, la legislación estatal medioambiental, en cuanto se haya aprobado y esté calificada expresamente como legislación básica, que se hallaba con anterioridad en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y actualmente en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Esta observación no tiene el carácter de esencial, en cuanto se formula frente a un texto que, caso de aprobarse, tendrá rango y valor de ley, pero sí se considera que tiene una especial significación.

Al apartado Nueve. Que añade el apartado 5º al artículo 25, “Zonas de ordenación estructural: función y contenidos”.

La Dirección General competente en materia de patrimonio cultural valenciano propuso en sus alegaciones modificar la redacción del apartado 2º de este precepto, de manera que al diferenciar la ordenación urbanística estructural en zonas rurales, zonas urbanizadas y zonas de nuevo desarrollo o de expansión urbana, se incluyera dentro de las zonas urbanizadas el o los núcleos históricos tradicionales, que se caracterizarían por que sus elementos conforman una tipología diferenciada o una silueta histórica característica, y debiéndose justificar su inexistencia.

Sin embargo, el Centro directivo encargado de elaborar el anteproyecto de ley ha preferido acoger la propuesta, pero no modificar la redacción del apartado 2º de este precepto, sino añadir un nuevo apartado 5º, de forma que se definen los núcleos históricos tradicionales a pesar de que el apartado anterior haya establecido antes que se puede prolongar su morfología, por lo que se recomienda alterar el orden de los apartados 4º y 5º, esto es, que el apartado que se pretende introducir sea el apartado 4º,

mientras que el actual apartado 4º se transformaría en el apartado 5º.

Al apartado Doce. Que da nueva redacción al artículo 33, “Política pública de suelo y vivienda”.

En este nuevo precepto se contempla la escala o porcentaje de la edificabilidad prevista en los suelos urbanizables o urbanos para que se construyan y promuevan viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección pública, a cuyos efectos se establece una regla general, del 30% de la edificabilidad residencial prevista, aplicable a los municipios de más de 50.000 habitantes de población (apartado 1º), no aplicable directamente a las zonas turísticas (apartado 2º), y luego se rebaja dicho porcentaje en aquellos municipios que tengan una población igual o inferior a 50.000, a 20.000 o a 10.000 habitantes (apartados 3º, 4º y 5º), respectivamente.

A este respecto, se comprueba que dicho porcentaje de reserva de suelo del 30 % para vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial es superior al previsto en la legislación estatal, aunque el Colegio Territorial de Administradores de Fincas incluso propuso elevarlo hasta el 40 %. En todo caso, este porcentaje de reserva de suelo del 30% ha sido defendido por el Centro directivo responsable de la tramitación del procedimiento, que lo considera adecuado para las necesidades existentes, lo que no es obstáculo para que haya sido considerado excesivo por diversas asociaciones o agentes empresariales valencianos y que haya merecido hasta un voto particular en el Dictamen que aprobó por mayoría el Pleno del Comité Económico y Social de la Comunitat Valenciana, al entender que puede alcanzar suficiente relevancia como para cuestionar la viabilidad de algunas actuaciones urbanísticas.

Ocurre, no obstante, que este porcentaje ha sido avalado por el Tribunal Constitucional, en la STC 141/2014, de 11 de septiembre, que igualmente permite una reserva inferior, con carácter excepcional, y un régimen transitorio en el que, con relación a la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, y su Texto Refundido, que se aprobó por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se permite la exención para los municipios de menos de 10.000 habitantes que, en los dos últimos años al del inicio de su procedimiento de aprobación, hubieren autorizado edificaciones residenciales de determinadas características o dimensiones.

Por ello, en la redacción del apartado 3 del precepto que se proyecta, en relación con los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes, tiene que formularse la observación de que no consta la justificación actual con el fin de reproducir un régimen transitorio, similar a la disposición transitoria estatal que ya se estableció, con carácter básico,

en la legislación urbanística de 2007-2008, aunque con un alcance que se sugiere limitado, habida cuenta que ya han transcurrido más de 10 años.

Al apartado Catorce. Que da nueva redacción a diversos apartados del artículo 36, “Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana”.

La redacción de los nuevos apartados refleja la dificultad de acometer actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración en suelo urbano, lo que en parte se pretende impulsar permitiendo incrementar la edificabilidad residencial.

Ahora bien, se recomienda reflejar una cautela lógica, como es que el planeamiento urbanístico municipal sea compatible o permita dichas actuaciones en el suelo urbano del núcleo o casco histórico que disponga de un régimen específico de protección.

Al apartado Quince. Que da nueva redacción al artículo 37, “Usos terciarios especiales”.

La redacción del nuevo artículo 37 continúa refiriéndose a los usos dotacionales de titularidad privada y a ciertas reglas especiales que les resultan de aplicación. No obstante, se ha suprimido la posibilidad de que: “Reglamentariamente se determinará el régimen de regulación de esta clase de suelo dotacional”, por lo que se recomienda sopesar la posibilidad de mantener esta habilitación reglamentaria específica, en la medida en que pueda plantearse en el futuro la modificación de su calificación urbanística o cambios de uso.

Al apartado Diecisiete. Que da nueva redacción al inciso d) del apartado 2º del artículo 44, “Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento”.

La nueva redacción del expresado apartado de este precepto continúa refiriéndose a las “actuaciones territoriales estratégicas” (en el inciso e), pero en coherencia con la reforma que ahora se tramita quizás pudiera referirse a los nuevos “proyectos de inversiones estratégicas sostenibles”, de acuerdo con la nueva definición, regulación y requisitos previstos en el apartado 7º del Anexo de este mismo anteproyecto de ley, que da una nueva redacción al título y a los contenidos del artículo 17 de la LOTUP.

Al apartado Dieciocho. Que añade el párrafo 4º al artículo 46, “Planes y programas que serán objeto de evaluación ambiental y

territorial estratégica”.

En el nuevo apartado se determina que *“Los programas de actuación regulados en el Libro II de esta ley, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo”.*

Esta previsión pretende distinguir el programa de actuación del instrumento de planeamiento urbanístico que lo acompañe, lo que siempre no resultará fácil de distinguir, teniendo en cuenta que el artículo 111.3 de la LOTUP especifica que *“se tramitarán y aprobarán conjuntamente”* el programa de actuación integrada que proyecte establecer la ordenación pormenorizada del sector o de la unidad de actuación o modificar la ordenación estructural, en cuyo supuesto el programa de actuación se acompañará de un plan parcial, de un plan de reforma interior, de un estudio de detalle o de una modificación del plan que establezca, complete o remodele la ordenación pormenorizada, por lo que debe aconsejarse que la redacción que se propone se acompañe con los contenidos del artículo 111.3 de la misma LOTUP.

Al apartado Veintiuno. Que da una nueva redacción al apartado 5º del artículo 53, “Participación pública y consultas”.

En este apartado se suprime de la redacción ahora vigente la obligación de notificar a los interesados la introducción de cambios sustanciales en la versión preliminar del plan o programa urbanístico en tramitación, lo que reduce de forma injustificada los derechos de los interesados en el procedimiento, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 48 de la misma LOTUP, en relación con los derechos de los interesados en cualquier procedimiento, a tenor de lo establecido en los artículos 40 y 53 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta observación tiene el carácter de **esencial**, a los efectos del artículo 73 del Reglamento de este Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Al apartado Veintitrés. Que da una nueva redacción a los apartados 6º y 7º del artículo 55, “Aprobación del plan o programa sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica”.

En este precepto, al dar una nueva redacción al apartado 7º del artículo 55, se suprime la obligación de requerir el dictamen previo de este Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana cuando se produzca una modificación de la planificación urbanística que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes previstas, con carácter previo a la aprobación del nuevo plan o instrumento de ordenación urbanística, lo que se traslada, con mejor criterio, al nuevo apartado 4º del artículo 63, que regula la “modificación de planes y programas”.

A los apartados Veinticinco y Veintiséis. Que dan una nueva redacción a los artículos 59 y 60, “Procedimiento para el desarrollo de un proyecto de inversión estratégica sostenible” y a la “Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión estratégica sostenible”.

Como se ha dicho, las actuaciones territoriales estratégicas de la LOTUP y del Decreto Ley del Consell 2/2011, de 4 de noviembre, de medidas urgentes de impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, se sustituyen con la modificación que se tramita por los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible, y en el artículo 59 se regulan los trámites del procedimiento para su aprobación. Entre estos se incluye una autorización previa de les Corts Valencianes, por mayoría absoluta de sus diputados y diputadas, para que el Consell pueda declarar un determinado Proyecto como Inversión Estratégica Sostenible, lo que permite continuar la tramitación con la elaboración del plan o proyecto que concrete la inversión estratégica sostenible. Haciéndose asimismo referencia a la autorización, mediante resolución de Les Corts en el apartado 4 del artículo 60.

Ahora bien, la introducción de esta autorización previa de les Corts Valencianes plantea diversas cuestiones, desde la cualificación técnica de les Corts Valencianes, desde el punto de vista urbanístico, territorial y ambiental, a los efectos de valorar adecuadamente el proyecto de inversión, con el fin de otorgar o denegar la autorización previa, como también si dicha autorización repercute en el valor normativo del plan, del proyecto y de los instrumentos de gestión urbanística que concreten el proyecto de inversión y, relacionado con lo anterior, el rango o valor del acuerdo del Pleno de les Corts Valencianes que pueda otorgar o denegar dicha autorización, a los efectos de su posible impugnación.

Este Órgano Consultivo entiende que se debía, en consecuencia, clarificar el papel de Les Corts y desvincularlo del procedimiento administrativo que se requiere en la aprobación de estos Proyectos. Aclarar por tanto si su participación es previa y de impulso político aprobatorio del

inicio por parte del Consell de los posibles Proyectos de Inversión estratégica; si lo que se pretende es asegurar la máxima transparencia y publicidad en la tramitación de ese tipo de actuaciones mediante su conocimiento y debate en sede parlamentaria para lo cual se pueden arbitrar mecanismos como el de la comparecencia; o si por el contrario tal decisión de Les Corts forma parte del procedimiento administrativo conducente a dicha aprobación, con las dificultades que ello conlleva y que ya hemos expuesto más arriba en cuanto que, entre otras cuestiones si como señala el artículo 60.4 *“En el supuesto de que Les Corts no aprobaran la citada resolución, la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio dictará una resolución que ponga fin al procedimiento administrativo, con la expresión de los recursos que correspondan”*. Esto es, la resolución de la Conselleria competente, contra la que caben los recursos que correspondan, estará motivada en el resultado de una votación de Les Corts, una decisión política que quedaría fuera del control que corresponde a la jurisdicción contenciosa administrativa

Desde diferente perspectiva, se aconseja que la locución “Conselleria competente en materia de ordenación del territorio” se sustituya por: “Conselleria competente en las materias de ordenación del territorio y de urbanismo”.

Al apartado Veintisiete. Que da una nueva redacción al artículo 61, “Elaboración y aprobación del plan y proyecto”.

En el inciso c) del apartado 2 se prevé la formalización de un convenio urbanístico para fijar las condiciones jurídico-económicas del proyecto de inversión estratégica sostenible. A este respecto, como el nuevo artículo 62 permite que el control de la ejecución de las obras de urbanización y de edificación pueda desarrollarse por la Administración municipal, resulta oportuno que en este inciso se especifique que el convenio urbanístico se formalizará tanto por el promotor al que se le adjudique el proyecto, como por los propietarios que se adhieran, e igualmente la Administración autonómica y la Administración municipal que corresponda.

Al apartado Veintiocho. Que da una nueva redacción al artículo 62, “Ejecución del proyecto de inversión estratégica sostenible”.

El incumplimiento por el promotor adjudicatario de sus obligaciones y compromisos debe conducir directamente a la “resolución” –si se quiere “resolución por caducidad”- del convenio urbanístico o del proyecto de inversión estratégica sostenible aprobado, sin perjuicio de que, acordada la resolución del proyecto de inversión con un adjudicatario, luego pueda producirse otra adjudicación y aparecer otro promotor que “sustituya” al

anterior, lo que tampoco excluye que, vigente la adjudicación de un proyecto de inversión estratégica sostenible, un nuevo promotor se subrogue en la misma posición que el promotor anterior, previa autorización de la Administración contratante, lo que obliga a repasar la redacción de algunas de las expresiones del apartado 5º.

Por otro lado, nada debe objetarse a las consecuencias o efectos del incumplimiento grave que se contemplan en el apartado 5º que se proyecta, si bien debe advertirse que el proyecto de inversión estratégica puede haberse ejecutado parcialmente, pero de forma bastante completa, en alguna de las zonas que comprendía, por lo que la “derogación de las previsiones del planeamiento” y la “reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras” debe acotarse en relación con las áreas o las zonas en las que así pueda acordarse, lo que permitirá conservar las obras y las construcciones, en gran parte concluidas, en alguna zona, y con la adecuada ordenación urbanística.

Al apartado Veintinueve. Que refiere modificar la redacción de los apartados 2.b) y 3 del artículo 63, “Modificación de los planes y programas” y añadir los apartados 5 y 6 al mismo precepto.

En este precepto no solo se añaden los apartados 5 y 6, sino también el apartado 4º, por lo que los apartados que se añaden son “los apartados 4, 5 y 6”.

Precisamente al apartado 4º se traslada la previsión que actualmente se halla en el apartado 7º del artículo 55 de la misma LOTUP, que contiene la regla tradicional tanto en el Derecho estatal como en nuestro derecho autonómico urbanístico de que, cuando se produzca una modificación en los instrumentos de ordenación urbanística que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos, se requerirá el previo dictamen de este Órgano Consultivo.

A este respecto, esta previsión, para que concuerde con las competencias que tiene asignada esta Administración Consultiva, tendrá que comprender tanto las “zonas verdes” como los “espacios libres” previstos, como se contempla en el inciso e) del apartado 8º del artículo 10 de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, e igualmente se recomienda sustituir “planificación urbanística” por “planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico”, o bien “planes u otros instrumentos de ordenación urbanística”.

Desde diferente óptica, tiene que realizarse la observación **esencial** de

que el apartado 6º del artículo 63 que se proyecta está dando cobertura a ciertas modificaciones de los planes generales y demás instrumentos de planeamiento urbanístico, incluso afectando a la ordenación estructural, sin que sea obligatorio realizar el trámite de información pública y audiencia e, incluso, omitiendo referirse al estudio de evaluación ambiental que pudiera o debiera realizarse.

En este sentido, el inciso c) del apartado 2º del artículo 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que tiene la naturaleza de legislación básica, garantiza el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanística, de acuerdo con el apartado 2 de la disposición final segunda del mismo texto refundido, por lo que la legislación autonómica, tanto de índole territorial como urbanística, tiene que garantizar, por imperativo legal, el derecho de participación de todos los ciudadanos en los diversos procedimientos que conduzcan a la elaboración, modificación, alteración, revisión o derogación de los diversos planes u otros instrumentos de ordenación o de planeamiento urbanístico.

Al apartado Treinta y siete. Que añade el artículo 72 septies, “Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana”.

En este precepto se pueden observar las dificultades que normalmente comportará la financiación de actuaciones de regeneración y de renovación urbana, en la medida en que se prevé una memoria de viabilidad económica y un informe de sostenibilidad económica (apartado 1º), el deber de procurar garantizar que el derecho al aprovechamiento urbanístico subjetivo final no sea inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento urbanístico anterior (apartado 2º), que los deberes de cesión de suelo dotacional y de participación pública en las plusvalías que se generen se materializarán al desarrollar de forma autónoma cada una de las actuaciones de dotación o ejecutar la respectiva unidad de actuación (apartado 3º), como también que las obras de urbanización puedan costearse con los incrementos adicionales de aprovechamiento urbanístico, con la participación pública en parte de las plusvalías que se generen, e incluso mediante las ayudas públicas aplicables y a través de la aprobación de contribuciones especiales (apartado 4º).

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 9 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, consigna en su apartado 6º, al amparo del título competencial del Estado para regular las condiciones básicas que

garanticen la igualdad de todos los ciudadanos, que la intervención de los propietarios y demás sujetos afectados en los procesos de gestión urbanística se producirá, *“siempre que sea posible”*, mediante su *“participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano (...) en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios”* de la respectiva actuación.

Por ello, debe recomendarse que se cite expresamente dicho principio básico de tratamiento igualitario o de equidistribución de los beneficios y cargas urbanísticas antes de describir el posible régimen financiero de las actuaciones de regeneración o de renovación urbana, tanto para completar dicha regulación como para ofrecer una idea más precisa de la finalidad de su régimen jurídico completo.

Al apartado Treinta y nueve. Que da una nueva redacción al apartado 3º del artículo 75, “Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas”.

A los efectos de exceptuar que los aprovechamientos de cada unidad de ejecución tengan un valor similar, cuando las actuaciones urbanísticas en suelo urbano tengan por finalidad la rehabilitación, la renovación o la regeneración urbana, se admite el incremento de la edificabilidad *“a que se refiere el artículo 36.3 de esta ley”*, aunque parece ser que esta remisión se tendrá que realizar al *“artículo 36.4 de esta ley”*, teniendo en cuenta la nueva redacción que se propone a este precepto en el apartado Catorce del Anexo de este anteproyecto de ley.

Al apartado Cuarenta y dos. Que modifica la redacción del apartado 1º (también del apartado 2º, aunque omite indicarlo) y añade un apartado 3º al artículo 77, “Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades”.

En la determinación del aprovechamiento que corresponde a la Administración urbanística municipal y la compensación de excedentes de aprovechamiento, en los casos del inciso b) del apartado primero, de parcelas de suelo urbano que se hallen en unidades de ejecución en las que proceda su renovación global, o bien cuando procedan actuaciones de reforma interior, se consigna que el porcentaje de cesión será, con carácter general, del 10 %, sin perjuicio de que pueda incrementarse hasta el 20 % cuando la rentabilidad resultante de la actuación sea superior a las rentabilidades de otras actuaciones homogéneas de la misma área urbana, habiendo criticado dicho incremento el Comité Económico y Social de la Comunitat Valenciana en el Dictamen que aprobó por mayoría, lo que

incluso justificó la presentación de un voto particular.

No obstante, también se permite que el porcentaje de cesión obligatoria pueda ser objeto de reducción: *“para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior”*, pero sin establecer en este supuesto ningún porcentaje de cesión obligatoria mínima.

A este respecto, en cuanto el derecho de participación de los propietarios en las actuaciones urbanísticas requiere que se pueda conocer con anterioridad un avance de la concreta distribución de los beneficios y cargas del planeamiento o de la actuación urbanística que se proyecte, como indica para el suelo rural el inciso c) del apartado 2º del artículo 13 del texto refundido de 30 de octubre de 2015, y como indicaba para el suelo urbano el inciso a) del apartado 2º del artículo 24 del mismo texto refundido, que el Tribunal Constitucional anuló por una razón distinta, en la STC 143/2017, de 14 de diciembre, debido a que el Estado carece de competencia para regular la forma en la que deben ser delimitados los ámbitos territoriales de las actuaciones urbanísticas. Es por ello por lo que debe sugerirse que este precepto del anteproyecto de ley, en cuanto establece el posible marco de actuación en el ámbito de la Comunitat Valenciana respecto de las actuaciones urbanísticas de regeneración o de renovación del suelo o medio urbano, especifique y precise cuál sea el menor porcentaje de cesión del aprovechamiento urbanístico, como pueda ser del 5%, que es el previsto en el inciso siguiente del mismo apartado para el supuesto de suelo urbano que se halle incluido en unidades de ejecución que no experimenten ningún incremento del aprovechamiento urbanístico respecto de la ordenación urbanística vigente.

Por otro lado, aunque la titulación de este apartado cuarenta y dos del Anexo no lo indique, se está modificando el apartado 2º del artículo 77 de la LOTUP, y se está modificando sustancialmente, ya que se suprime el inciso final *“Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público del suelo”*, con lo cual se elimina la obligación de integrar en los patrimonios públicos de suelo lo obtenido por la Administración urbanística por la compensación que deriva de que en una actuación urbanística concreta el aprovechamiento urbanístico objetivo sea mayor que el aprovechamiento tipo.

No obstante, como entre los bienes que deben integrarse en los patrimonios públicos del suelo se halla el porcentaje de cesión obligatoria de suelo o su compensación (artículos 18.1 y 51 del texto refundido de 30 de octubre de 2015, en relación con los artículos 98 de la LOTUP), con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección

pública o a otras actuaciones de interés social, por lo que la omisión que se detecta parece motivada por un olvido involuntario, que se tendrá que subsanar, o bien excluyendo del anteproyecto de ley cualquier modificación del apartado 2º del artículo 77 de la LOTUP, o bien dejando subsistente aquella regla de que: “*Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público del suelo*”, y teniendo esta observación el carácter de **esencial**, a los efectos prevenidos en el artículo 73 el Reglamento de este Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto del Consell 138/1996, de 16 de julio.

Al apartado Cuarenta y cuatro. Que modifica la redacción del inciso b) del artículo 82 y añade el artículo 86 bis, “Reglas especiales en la gestión directa”.

En la redacción del nuevo artículo 86 bis, se contiene la expresión “*se adjudican a la Administración originarias de los propietarios*”, en la que la palabra “originarias” se utiliza de forma indebida, ya que será la Administración urbanística municipal la que normalmente adjudicará las “*fincas de resultado*”, o las “*parcelas resultantes de la reparcelación*” a los diversos propietarios, sean los propietarios originarios de los “*predios de aportación*”, o sean propietarios posteriores que adquirieron la o las fincas de aportación, por lo que se corregirá aquella expresión de “Administración originarias”, como también “propietario originario”, puesto que si el propietario originario, o de la finca de aportación, transmitió su titularidad dominical, el pago se realizará al propietario actual o último adquirente.

Por otro lado, a los efectos de la valoración de los terrenos se utiliza la expresión “*valor del suelo según la situación básica del suelo*” de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, lo que se tendrá que corregir porque la expresión “situación básica del suelo” es imprecisa, aunque recuerde terminología de legislación ya derogada.

En efecto, como ha puesto de manifiesto el propio Tribunal Constitucional, el legislador estatal dispone de un amplio margen de discrecionalidad para la configuración singular de los diferentes estatutos del derecho de propiedad (STC 61/1997, de 20 de marzo); e igualmente el Estado puede regular el régimen o sistema de valoraciones del suelo, y en particular las valoraciones del suelo rural, sin que vulnere la seguridad jurídica la modificación del propio sistema de valoración, en cuanto los ciudadanos o los empresarios, en ejercicio de la libertad de empresa, hayan invertido sus ahorros o realizado inversiones, llegando incluso a afirmar que el sistema de valoración que parte del criterio de la capitalización de rentas, modulado en atención a otros factores, a efectos indemnizatorios, es un sistema que incorpora criterios acordes con la idea del valor real o

económico del bien y que, en principio y en abstracto, puede ofrecer un proporcional equilibrio entre el daño sufrido y la indemnización correspondiente, en línea con la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (STC 141/2014, de 11 de septiembre),

En este sentido, la valoración de los terrenos del suelo rural se realizará, a los efectos de la legislación urbanística, con el valor superior que resulte de su tasación mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, según el momento al que deba referirse la valoración (artículo 36 del texto refundido de 30 de octubre de 2015, en relación con los artículos 7 y siguientes del Reglamento de Valoraciones, de 24 de octubre de 2011), mientras que la valoración de los terrenos de suelo urbanizado que no esté edificado se realizará tomando como referencia la edificabilidad que le atribuya la ordenación urbanística o la edificabilidad media, aplicándole el valor de repercusión del suelo, según el uso urbanístico correspondiente, determinado según el modelo residual estático, y descontando los deberes y cargas pendientes (artículo 37 del citado texto refundido), por lo que se recomienda que en lugar de pretender dirigir el método, cálculo o elementos de la valoración, con expresiones históricas tales como “situación básica del suelo”, deberá realizarse una remisión genérica a los sistemas de valoración previstos en la legislación estatal sobre el Suelo y la Rehabilitación Urbana.

Desde una perspectiva complementaria, aunque también en relación con las reglas especiales de la gestión directa de las actuaciones de transformación urbanística y la reparcelación forzosa de los terrenos, desde luego que los propietarios que hayan decidido no participar en la urbanización del sector o de la unidad de actuación tendrán derecho a percibir la cuantía que corresponda por la valoración urbanística de los terrenos de los que sean titulares, aplicando las reglas y los criterios de la legislación estatal para proceder a su valoración.

Ahora bien, la necesaria compatibilidad entre la titularidad del derecho de propiedad, normalmente privada, u otros derechos reales, con la acción urbanizadora que deriva de la legislación urbanística, que se caracteriza como una función pública, tanto se desarrolle mediante gestión directa o por medio de gestión indirecta, por la agrupación de los propietarios o por el agente urbanizador, se articula una serie de garantías para aquellos particulares, que en función de la extensión superficial y otras características de los terrenos y de sus circunstancias personales puede hallarse en situación muy diversa, por lo que resultan muy relevantes las dos “*garantías homogéneas para todos los propietarios*” (STC 141/2014, de 11 de septiembre), que hoy en día se hallan en el inciso c) del artículo 13.2 del expresado texto refundido de 30 de octubre de 2015, y con el carácter de

legislación que garantiza las condiciones de la igualdad en el ejercicio de los derechos y deberes constitucionales: conocer previamente de forma precisa las cargas de la urbanización y sus criterios de distribución, así como disponer de un plazo mínimo de un mes para que cada interesado pueda decidir si participa directamente o no en el proceso de urbanización.

Esta observación, consistente en compatibilizar este derecho de participación, el ejercicio de la opción en los términos que se han expuesto, con las reglas especiales del nuevo artículo 86 bis, reviste una particular significación, como garantía básica de los ciudadanos ante las actuaciones de transformación que derivan del ejercicio de la función pública urbanística, de forma tal que si dichas garantías no se respetan, o no se articulan de forma adecuada en las reglas de este artículo 86 bis, se estaría infringiendo la legislación estatal básica.

Al apartado Cuarenta y cinco. Que modifica el apartado 2º del artículo 88, “Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados”.

La nueva redacción del apartado 2º produce la laguna de no determinar, en las fincas litigiosas, cómo prestarán ante la Administración urbanística actuante el o los titulares en litigio las garantías obligatorias por participar en el proceso de transformación o urbanización de los terrenos de la unidad de actuación correspondiente, lo que se recomienda que se aclare.

Al apartado Cuarenta y seis. Que modifica el apartado 4º del artículo 92, “Tramitación de la reparcelación forzosa”.

En este apartado también se contiene una nueva redacción del apartado 2º del artículo 92, lo que se tendrá que indicar en la titulación del apartado del Anexo, al contener la novedad de establecer un plazo para remitir a publicación oficial el acuerdo de la Administración urbanística actuante de someter el proyecto de reparcelación a información pública, además de la notificación individual a los propietarios del área o de la unidad de actuación objeto de reparcelación forzosa. En todo caso, la publicación del anuncio siempre se verificará en el “*Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*” (tanto en el inciso a) como en el inciso e) del mismo apartado 2º).

Al apartado Cuarenta y ocho. Que da una nueva redacción al artículo 96, “Reparcelación económica”.

Con la nueva redacción de este precepto se suprime o corrige la repetición inadecuada de los actuales y vigentes artículos 94 y 96.1, además de concordar sus correspondencias.

Al apartado Cincuenta. Que da nueva redacción al apartado 1º del artículo 103, “Supuestos expropiatorios”.

Nada se opone a que la Administración urbanística actuante pueda expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes urbanísticos, como tampoco que repercuta los costes de la expropiación de terrenos para formar viales o disponer de nuevas dotaciones públicas o equipamientos en aquellos propietarios de las parcelas adyacentes a la actuación que alcancen la condición de solar, a efectos urbanísticos.

Sin embargo, debe valorarse si dicha facultad de repercutir aquellos costes de la expropiación deba limitarse tanto a la formación de viales como a la consecución de aquel suelo dotacional público previsto en los planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico con la finalidad de dar cumplimiento a los estándares dotacionales mínimos previstos, y no para cualquier otra dotación.

Al apartado Cincuenta y uno. Que da nueva redacción al artículo 104, “Derecho a la expropiación rogada”.

La nueva redacción de este precepto suprime el vigente apartado 7º, con lo cual entendemos que de alguna forma se está dificultando la expropiación de las reservas de aprovechamiento urbanístico, por iniciativa de su titular, que debe demostrar o justificar “la imposibilidad de transferir la reserva”, eliminando así otros posibles supuestos como que un área de reparto pueda o no asumir, en todo su alcance y extensión, la transferencia del aprovechamiento urbanístico reservado.

Al apartado Cincuenta y cuatro. Que modifica el artículo 111, apartados 3 y 4 d).

El segundo párrafo del apartado 3 debería completarse, a efectos de mayor completitud, del modo siguiente: "*Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por los propietarios y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de esta ley para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que se acompañen no podrán...*".

Al apartado Cincuenta y nueve. Que modifica el artículo 124 apartados 1, 5 y 9.

El apartado 1 proyectado del referido artículo 124 señala que *"Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el ayuntamiento someterá todas las alternativas técnicas a información pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas, conforme al artículo 53 o 57 de esta ley, según proceda, y lo notificará a los titulares catastrales de los terrenos incluidos en la actuación"*.

La redacción vigente del apartado 1 del artículo 124 de la LOTUP prevé la notificación de las alternativas técnicas a *"los titulares catastrales y registrales de los terrenos"*, suprimiendo, por tanto, la nueva redacción proyectada, la notificación a los titulares registrales.

Al respecto, es de señalar que el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, señala que *"Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos"*.

Ahora bien, el Catastro constituye un registro público a efectos fiscales y tributarios, por lo que sólo puede admitir documentos no inscritos en el Registro de la Propiedad y con contenido jurídico real si tal admisión lo es únicamente a efectos fiscales o tributarios, conforme al artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

El dato relativo a la titularidad catastral del derecho de propiedad del inmueble catastral no produce ni puede producir ningún efecto civil de presunción de existencia ni de oponibilidad del derecho real, pues dicha oponibilidad, conforme a nuestro Código Civil (artículos 605 a 608), solo resulta, en su caso, de la inscripción registral y no del dato catastral, sobre todo si se tiene en cuenta que la atribución de la titularidad catastral no ha requerido de la previa comprobación de la validez y legalidad del acto adquisitivo del dominio.

Es cierto que la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible dio nueva redacción al apartado 3 del citado artículo 3 del Texto refundido de la Ley del Catastro, y suprimió el inciso inicial *"A los solos efectos catastrales..."*; pero esta supresión del inciso inicial no persiguió, a juicio de este Órgano consultivo, una alteración del régimen jurídico de los efectos de los datos catastrales, sino constatar que tales efectos no lo eran solo con carácter interno. Debe advertirse que el propio artículo 3 del referido Texto refundido prevé la prevalencia de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad. Y el artículo 2 establece, como criterio interpretativo, que *"Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos"*

jurídicos sustantivos derivados de la inscripción en dicho registro".

La Administración considerará propietario a quien como tal conste en el Catastro, solo en el supuesto de que no conste titular alguno en el Registro de la Propiedad.

Así pues, se estima que el registro público que atribuye en nuestro ordenamiento jurídico la presunción de titularidad es el Registro de la Propiedad, y al que, por consiguiente, debe acudir la Administración para conocer a los titulares de los terrenos afectados por las alternativas técnicas, juntamente con la información que pueda aportar el Catastro.

Por ello, se estima que debe mantenerse la redacción vigente del apartado 1 del artículo 124.

Esta observación es **esencial** a los efectos del artículo 73 del Reglamento de este Consell.

Al apartado Sesenta y uno. Que modifica el artículo 127, apartados 1, 3 y 4.

El apartado 3 señala que *"Los programas entran en vigor a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio..."*.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de los programas de actuación, la expresión *"los programas entrarán en vigor"* debería sustituirse por la de *"Los programas desplegarán sus efectos"*.

Al apartado Sesenta y cinco. Que modifica el artículo 143, se añade un nuevo apartado 4, el 4 pasa a ser el 5, y el apartado 5 pasa a ser el 6.

En el nuevo apartado 4 se señala que *"En gestión directa, la Administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonarán los gastos de urbanización en metálico o en terrenos"*.

Si bien el pago en metálico persigue garantizar a la Administración, en la gestión directa, la financiación del programa de actuación, se sugiere, con la finalidad de facilitar que los propietarios puedan conservar la titularidad de los terrenos ante las dificultades que pueda suponer el pago en metálico de los gastos de urbanización, que se priorice el pago en terrenos.

Al apartado Setenta y dos. Que modifica el artículo 163, apartado 7.

El apartado 7 proyectado dispone que *"El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de ocho meses"*.

No obstante, es de significar que la modificación del apartado 7 del artículo 163, a fin de sustituir el anterior plazo de 6 meses por el de 8 meses en los procedimientos de resolución de los PAIs, en línea con lo establecido en la nueva Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, ya ha sido efectuada por el artículo 42 de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

Así pues, debe suprimirse la modificación proyectada al artículo 163, apartado 7.

Al apartado Setenta y tres. Que modifica el enunciado de la letra f) del artículo 165.

El nuevo apartado f) señala que *"Salvo perjuicio para el interés público y oídos a terceros afectados se podrá disponer"*.

En relación con la redacción anterior, se sugiere que se sustituya por la siguiente: *"Salvo perjuicio para el interés público y previa audiencia a terceros afectados se podrá disponer"*.

Por otro lado, debería completarse el contenido del apartado f) a efectos de mayor claridad en la nueva redacción del apartado que se modifica.

Al apartado Setenta y cuatro. Que añade el artículo 165 bis.

El nuevo artículo 165 bis regula "la reversión de la reparcelación", lo que constituye una de las novedades más significativas de la modificación proyectada de la Ley 5/2014, LOTUP.

Concretamente, el apartado 1 señala que *"Al resolver el programa de actuación integrada la Administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización"*.

En los apartados siguientes proyectados se regula lo siguiente:

-El apartado 2 regula el supuesto de "no haberse aprobado la reparcelación", lo que conlleva la adopción de las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable, salvo excepciones.

-El apartado 3 prevé el supuesto "de haberse aprobado definitivamente la reparcelación", permitiendo al Ayuntamiento adoptar las medidas siguientes:

a) Continuar la ejecución, adoptando las medidas necesarias para finalizar las obras en atención al volumen construido (más o menos del 20 %).

b) Dejar sin efecto la reparcelación, mediante el denominado "procedimiento de reversión".

c) Subdividir la unidad de ejecución, y aplicar las medidas anteriores en atención a las características de cada ámbito de actuación.

-El apartado 5 (que debe corregirse, pues ha de ser el apartado 4) regula el procedimiento de reversión de la reparcelación, fijando determinadas reglas.

-Y el apartado "2" (que igualmente debe corregirse, pues se trata del apartado 5), prevé la posibilidad de que la Administración, antes de iniciar el procedimiento de reversión de la reparcelación, ofrezca a los propietarios la posibilidad de que asuman la condición de urbanizador mediante el régimen de gestión por los propietarios previsto en la norma proyectada.

Dada la novedad que supone la figura de la "reversión de la reparcelación" o "reparcelación inversa" se estima necesario efectuar una serie de reflexiones.

Así, el procedimiento de transformación jurídica de los terrenos ha sido regulado por la legislación urbanística valenciana, y la de las restantes Comunidades Autónomas, como un proceso en marcha siempre hacia adelante hasta conseguir la definitiva transformación. No obstante, la crisis económica de los últimos años ha provocado, como es sabido, la paralización de un gran número de actuaciones urbanísticas, dando lugar a actuaciones inacabadas. Dicho esto, el artículo 165 bis persigue la adopción de las distintas medidas que puede adoptar la Administración, al resolver los programas de actuación, con la finalidad de dar salida a la situación en la que actualmente se encuentran numerosas actuaciones urbanísticas.

Lógicamente, la dificultad de las medidas a adoptar por la Administración depende, como se desprende del nuevo artículo 165 bis, del grado de ejecución de las actuaciones urbanísticas. Así, el supuesto más sencillo y nada problemático lo constituye el supuesto de no haberse aprobado el proyecto de reparcelación, y el más problemático y complejo el supuesto de haberse ya aprobado la reparcelación (y su grado de ejecución).

La reparcelación es el instrumento que tiene como objeto la transformación urbanística de los terrenos permitiendo su paso de la condición de suelo rural a suelo urbanizado. Por ello, salvo aquellos supuestos en los que no se haya ejecutado nada de obra ni se hayan realizado actuaciones de tráfico jurídico, la situación de los propietarios y la de los demás titulares de derechos, que se deriva de la aplicación de la reparcelación, tiene difícil marcha atrás, siendo muy compleja en un supuesto de desclasificación del suelo, en el que el proceso sería, como se prevé en el artículo 165 bis, el inverso a la reparcelación; es decir, la reversión de la reparcelación, de forma que de un suelo en proceso de transformación (hacia un suelo urbanizado) se proceda a la vuelta a su condición de suelo rural.

Si bien en el apartado 5 proyectado (que debe ser el apartado 4) se establecen las reglas a las que ha de sujetarse el procedimiento de reversión, dichas reglas no prevén toda la complejidad que puede derivarse de la vuelta atrás del proceso reparcelatorio. Así, al tiempo de acordar la posible desclasificación del suelo una de las cuestiones que deberá analizarse es si los terrenos están o no reparcelados, y en el caso de que estén reparcelados cómo se van a acomodar al nuevo destino rural consecuencia de la decisión de desclasificación. Así, al acordar la reversión de la reparcelación habrá que comprobar si el diseño de los suelos afectados por la reparcelación inversa sirve para un destino completamente diferente, como es el de suelo rural.

Por otro lado, habrá terrenos que se hayan podido ceder a la Administración en la reparcelación como consecuencia de la cesión para dotaciones públicas, pero si esa transformación ya no va a producirse desaparece la justificación de la cesión obligatoria, por lo que la propiedad de este suelo deberá ser devuelta a los propietarios. Además, la reversión de la reparcelación se puede complicar si se ha producido la división de las parcelas de resultado según una parcelación urbanística y se ha procedido a su venta a terceros de buena fe. Debe advertirse, además, que la vuelta de los terrenos a la condición de suelo no urbanizable implica su sujeción a la normativa que regula dichos suelos, especialmente en relación con el tamaño de la unidad mínima de cultivo, que no coincide con la de la parcela mínima urbana, lo que suscita el problema de los posibles proindivisos o

posibilidad de compra de terreno, y el precio que habría de abonarse por ellos (precio de la transacción, el de suelo rural, etc.).

Puede suceder, además, que los propietarios hayan tenido que realizar pagos, en concepto de cuotas de urbanización. En este caso, los propietarios que han hecho pagos para una transformación urbanística reclamarán su devolución ante la desclasificación de suelo, y puede suceder que la devolución de las cuotas pueda ser satisfecha o no con las garantías prestadas por el urbanizador. De no poder ser atendidas por las referidas garantías, deberá ser la Administración la que asuma tales pagos. Ahora bien, la situación se vuelve más compleja si el propietario inicial pagó al agente urbanizador en terrenos a través de la reparcelación, es decir, en lugar de pagar cuotas de urbanización en metálico, entrega en pago de las cuotas de urbanización parte de los terrenos de su propiedad, entrega que se concreta en la misma reparcelación. En este supuesto, el urbanizador podría haber vendido los terrenos a un tercero de buena fe o puede que se hayan entregado a los acreedores del urbanizador en pago de sus deudas.

Por ello, si se opta por la desclasificación del suelo y la consiguiente reversión de la reparcelación, qué sucede con estos terceros adquirentes de buena fe, y quién asume la posible diferencia de valor de los terrenos. Además, se plantea el problema de qué sucede con el propietario que recibió una compensación económica, se quedó sin parcela y fuera de la reparcelación. En este último caso, es difícil aceptar que pueda obligarse a quien ha desaparecido de la reparcelación a restituir la atribución económica e incorporarse en el proceso de reversión de la reparcelación. La posición de este último propietario que se quedó fuera de la reparcelación debería ser asumida, en su caso, por la Administración o prever otra alternativa.

Tampoco se prevé en el artículo 165 bis la posibilidad de que el agente urbanizador sea declarado en concurso, y que las parcelas asignadas al urbanizador -en concepto de retribución- hayan podido pasar a formar parte de la masa concursal, lo que supone la sujeción a la normativa prevista en la Ley concursal.

De este modo, la resolución anticipada de la programación urbanística, con las consecuencias derivadas frente a terceros e, incluso, en relación con los propietarios, podría dar lugar a una actuación administrativa generadora de responsabilidad patrimonial, con la consiguiente obligación por parte de la Administración de desembolsar importantes indemnizaciones.

Este Órgano consultivo es consciente de la necesidad de dar solución

a todas las actuaciones urbanísticas actualmente paralizadas e inacabadas, pues existen ámbitos que, contando con un proyecto de reparcelación inscrito e incluso con una parte (mayor o menor) de la obra ejecutada, no han concluido su urbanización; pero el procedimiento de reversión de la reparcelación, salvo en supuestos muy concretos, puede dar lugar a un procedimiento complejo, en el que, al final, los costes indemnizatorios deban ser asumidos por la Administración.

Por ello, las reglas de procedimiento establecidas en el apartado “5” proyectado, reflejan la extraordinaria complejidad que puede darse en algunos supuestos. Esta complejidad puede darse no solo en lo que se refiere al volumen de la obra ejecutada sino también en las distintas relaciones o situaciones jurídicas afectadas.

El procedimiento de reversión de la reparcelación, en su consideración de “vuelta atrás” en las actuaciones urbanísticas, requerirá de un procedimiento con las debidas garantías jurídicas y económicas. En dicho procedimiento será necesaria, como se prevé, la elaboración de un proyecto de reversión en el que consten la nuevas fincas resultantes, la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos sobre las fincas resultantes de reparcelación; deberá determinarse qué sucede con las afecciones reales; deberán indicarse las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado a las nuevamente creadas; deberá realizarse una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas, etc.

Por todo ello, debería detallarse y abordarse en mayor medida, en el artículo 165 bis proyectado, la complejidad del procedimiento de reversión de la reparcelación y las distintas cuestiones que pueden derivarse de dicha “vuelta al inicio”, y que afectan al principio de seguridad jurídica y al principio de confianza legítima en la aprobación inicial de los proyectos de reparcelación. Asimismo, la norma proyectada debería incorporar la necesidad, con carácter previo al inicio de un procedimiento de reversión, de elaborar un informe o informes por los servicios técnicos municipales, en los que se efectúe un estudio de la viabilidad de acordar el procedimiento de reversión –frente a otras alternativas- atendiendo, entre otros extremos, al volumen de la obra ejecutada, a las posible enajenaciones de bienes efectuadas de terrenos en favor de terceros, a la existencia de propietarios que recibieron compensaciones en metálico que quedaron fuera de la reparcelación (y que deberían ser excluidos de la reversión), y a los posibles costes indemnizatorios derivados de dicha reparcelación inversa.

Lo anteriormente expuesto determina la necesidad de una regulación más detallada de la reparcelación inversa en la que se dejen fuera de la “vuelta atrás” aquellas situaciones consolidadas, protegidas por el derecho o

por otras normas jurídicas.

Por razones de seguridad jurídica esta observación es **esencial** a los efectos del artículo 73 del Reglamento de este Consell.

Al apartado Ochenta y tres. Que da nueva redacción al artículo 180.

Los nuevos apartados 4,5 y 6 de este artículo disponen lo siguiente:

“4. La eficacia a efectos administrativos del informe de evaluación del edificio, de uso residencial destinado a vivienda colectiva, requerirá la inscripción del mismo en el registro autonómico habilitado al efecto.

5. Los propietarios de edificios de uso residencial destinado a vivienda colectiva, que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, tendrán que disponer del correspondiente informe de evaluación del edificio con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

6. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición del informe de evaluación del edificio y que esté vigente. Si este no se ha efectuado, podrá realizarlo de oficio a costa de los obligados. Asimismo tendrá la potestad para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores derivados del incumplimiento de esta obligación”

En relación con la redacción de los apartados anteriores, debe significarse que, tras sujetar –en el apartado 4- la eficacia a efectos administrativos del informe de evaluación en el registro autonómico, en el apartado 5 se exige al propietario “*disponer del correspondiente informe*” y en el apartado 6 se prevé que el ayuntamiento podrá “*exigir... la exhibición*”.

Así pues, debe clarificarse el alcance de los términos “disponer” y “exhibición” en relación con los efectos que supone la inscripción del informe en un registro.

Al apartado Ochenta y tres. Que añade el artículo 180 bis.

Debe incorporarse el enunciado del artículo 180 bis, que se incorpora a la Ley 5/2014, LOTUP.

En el apartado 2, el inciso “(...) en el artículo 20.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido

de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana..." debe matizarse del modo siguiente: "(...) en el artículo 20.2 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba...".

Al apartado Ochenta y cuatro. Que modifica el artículo 184.

En el apartado 1, segundo inciso, se señala que "(...) La orden se someterá a información pública por el plazo de un mes anunciándose en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de la provincia y se tendrá que notificar simultánea o previamente de manera expresa a la propiedad...".

En relación con lo dispuesto en el inciso anterior, se sugiere que la orden de edificación o de rehabilitación se anuncie en "uno de los periódico de la provincia de mayor difusión" y que se sustituya la expresión "a la propiedad" por "al propietario o propietarios".

En el apartado 4, el inciso "Transcurrido el plazo de dos meses, la administración resolverá...", se sugiere que se complete del modo siguiente: "Transcurrido el plazo de dos meses a que se refiere el apartado 1, la administración resolverá...",

Al apartado Ochenta y seis. Que modifica el artículo 186.

En el apartado 1 se dispone que "Con la declaración del incumplimiento de(l) deber de edificar o rehabilitar o la admisión del régimen concertado, el Alcalde convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de interesado, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de adjudicatario...".

Se sugiere que se prevea un plazo, computado desde la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, o la admisión del régimen concertado, para el inicio del procedimiento para la ejecución por sustitución forzosa, transcurrido el cual quedaría sin efecto la declaración de incumplimiento.

En el apartado 4, letra a), se dispone que la presentación de alternativas técnicas para la selección del adjudicatario por sustitución forzosa, permanecerán "en exposición pública".

Se sugiere, en relación con lo anteriormente indicado, que se especifique cómo va a articularse la citada "exposición pública".

En el apartado 4, letra c), se sugiere que la expresión "*Ultimado el plazo anterior*" se corrija por la de "*Ultimados los plazos anteriores*".

Al apartado ochenta y ocho. Que añade el artículo 187.bis.

Este nuevo precepto regula la venta forzosa, y señala en el apartado 1 que "*Con la declaración del régimen de edificación forzosa, si el Ayuntamiento hubiera elegido la forma de actuación por venta forzosa, iniciará este procedimiento pudiendo emplear la subasta o el concurso*".

Se estima preferible clarificar el anterior apartado, en línea con los artículos 184 y 186 proyectados, del modo siguiente: "*Con la declaración de incumplimiento del deber de edificar...*".

Por otro lado, debería especificarse los supuestos en los que puede optar la Administración por la subasta y cuándo por el concurso.

En el apartado 7, debería preverse la actuación que puede adoptar la Administración para el supuesto de que la segunda convocatoria de concurso sea declarada desierta.

Además, en este apartado solo se alude al "concurso" mientras que en apartado 6 anterior se refiere al "concurso o subasta", por lo que debe revisarse el contenido de estos apartados.

Al apartado Noventa. Que añade el artículo 187, quater y quinquies.

I. El artículo 187. quater regula la "iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat.

Los dos primeros apartados de este precepto deberían enumerarse con el cardinal "1".

Por otro lado, en el apartado 2 se dispone que "*Si el ayuntamiento no incoa el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, o paraliza su tramitación por un plazo superior a dos meses, el tercero instante podrá entablar los procesos judiciales que le asistan o instar la tramitación del expediente a la Consellería con competencias en materia de urbanismo. Esta Administración, una vez constatado el incumplimiento municipal, deberá tramitar diligentemente el expediente instando la depuración de las responsabilidades que pudieran derivarse*".

El anterior apartado prevé, mediante el inciso "*o instar la tramitación*

del expediente a la Consellería con competencias en materia de urbanismo", la posibilidad de solicitar a la Generalitat que proceda a la subrogación en el ejercicio de la competencia municipal de incoar los procedimientos de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.

En relación con la posibilidad de que la Administración autonómica se subrogue en el ejercicio de competencias municipales, resulta significativa la Sentencia del Tribunal Constitucional 154/2015, de 9 de julio, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad formulado en relación con determinados preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

El Tribunal Constitucional, en la precitada Sentencia, ha precisado los límites a los que debe ajustarse la intervención de la Administración autonómica en el ejercicio mediante sustitución de las competencias municipales en materia de disciplina y planeamiento urbanístico. En primer lugar, para el Tribunal Constitucional (FJ 6º) son inconstitucionales, en el supuesto examinado, los preceptos que facultan a la Administración autonómica a sustituir a los Municipios en el ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística (entiéndase igualmente cualquier otra materia), incumpliendo el plazo de requerimiento de un mes establecido en el artículo 60 LRBRL. Recuerda el Tribunal que el artículo 60 de la Ley 7/1985, LRBRL, establece un plazo de requerimiento a la entidad municipal para que actúe, que no podrá ser nunca inferior a un mes.

A este respecto se indica en la Sentencia que “Los preceptos controvertidos, en la medida en que regulan un control por sustitución, deben, en efecto, contrastarse con el art. 60 LRBRL. Este artículo asegura al ente local un plazo mensual a partir del requerimiento para ejercer autónomamente sus competencias. El indicado plazo constituye un «elemento relevante» por reflejar una exigencia de autonomía local que el legislador autonómico no está autorizado a rebajar (STC 159/2001, de 5 de julio, FJ 7); la regulación autonómica que lo redujera estaría con ello rebajando el margen de que disponen los entes locales para ejercer sus competencias con limitación consecuente del estándar de autonomía local que ha querido garantizar el legislador básico estatal. En el presente caso, los preceptos impugnados, al establecer plazos menores, alteran el nivel de autonomía local que asegura el art. 60 LRBRL y, con ello, invaden la competencia estatal en materia de bases del régimen local (art. 149.1.18 CE)”.

Por otro lado, se argumenta asimismo en la reseñada Sentencia que, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 60 LRBRL, el incumplimiento que autoriza a la Administración autonómica a sustituir a los entes locales en el cumplimiento de sus obligaciones debe afectar “al

ejercicio de competencias” “de la Comunidad Autónoma”.

Pues bien, expuesto cuanto antecede, el artículo 187 quater proyectado prevé la eventual subrogación de la Administración autonómica en relación con la competencia municipal de iniciar el procedimiento para la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar (competencia municipal), sin que, a juicio de este Consell, quede debidamente justificada, en el marco de la doctrina del Tribunal Constitucional, que el cumplimiento de dichas obligaciones por parte del ente local afecte “al ejercicio de competencias” “de la Comunidad Autónoma”.

Por lo que se estima que debe suprimirse el inciso “o instar la tramitación del expediente a la Consellería con competencias en materia de urbanismo”.

Esta observación es **esencial** a los efectos del artículo 73 del Reglamento de este Consell.

Por otro lado, y en relación con el inciso “*Esta Administración, una vez constatado el incumplimiento municipal, deberá tramitar diligentemente el expediente instando la depuración de las responsabilidades que pudieran derivarse*”, debería clarificarse que se trata de un inciso que persigue, únicamente, instar al Ayuntamiento a que proceda, en su caso, a iniciar los procedimientos que estime oportunos en orden a depurar las responsabilidades existentes ante la falta de control y actuación municipal en materia de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por los particulares.

II. El nuevo artículo 187 quinquies, regula la actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas en el artículo 179 de la norma proyectada.

Este nuevo artículo señala que “*En caso de incumplimiento de los deberes de rehabilitación o edificación en los plazos indicados por el plan fuera de los ámbitos de actuación regulados en el artículo 179 de esta ley, los ayuntamientos también podrán aplicar las facultades establecidas en este capítulo siempre y cuando justifiquen las razones de interés público que obligan a su tramitación, y la existencia de demanda de la edificación correspondiente. Debiendo obtener informe favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana, de forma previa a decretar el incumplimiento*”.

De la lectura del precepto anterior parece desprenderse la posibilidad de que los ayuntamientos puedan hacer uso de las facultades de ejecución

forzosa por sustitución, venta forzosa y expropiación forzosa, en los supuestos de incumplimiento de los deberes de rehabilitación o edificación "fuera de los ámbitos de actuación regulados en el artículo 179 de esta ley".

Al respecto, debería matizarse si los referidos "ámbitos de actuación" son los previstos en el apartado 4 del artículo 179 proyectado, y clarificarse en tal sentido.

Por otro lado, y por cuanto afecta a la necesidad de obtener en estos supuestos el "*informe favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana, de forma previa a decretar el incumplimiento*", es de significar, por un lado, que debería clarificarse sobre qué extremo o extremos debería pronunciarse el Consejo Jurídico; es decir, si debería examinar la procedencia o no de declarar el incumplimiento de los deberes de rehabilitación o edificación, o la procedencia o no de utilizar las facultades de ejecución forzosa por sustitución, venta forzosa y expropiación forzosa fuera de los ámbitos de actuación del apartado 4 del artículo 179, o sobre ambos extremos.

Al apartado Noventa y cuatro. Que modifica el artículo 197.

El último párrafo de este artículo debería enumerarse como apartado independiente, a efectos de mayor claridad en la lectura del precepto.

Al apartado Noventa y seis. Que modifica el artículo 201, apartados 2 y 3.

En el apartado 3 proyectado, la referencia al "*informe vinculante de las consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso...*" convendría sustituirla, en línea con el apartado 3 del artículo 202, d) proyectado, y con la finalidad de unificar la terminología, por la de *informe favorable de las consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso...*".

Al apartado Noventa y siete. Que modifica el apartado 2.d) del artículo 202 y añade un apartado 4.

En el apartado 2,d), párrafo 4º, se dispone que "*En los municipios que la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana considera franja litoral, así como en la franja intermedia, cuando no se haya adaptado el planeamiento a la presente ley, se eximirán de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común las siguientes instalaciones de energías renovables:*

1º.- *Si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural”.*

A efectos de mayor claridad, el precitado párrafo 4 debería redactarse del modo siguiente: *“En los municipios que la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana considera franja litoral, así como en la franja intermedia, cuando no se haya adaptado el planeamiento a la presente ley, se eximirán de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común las siguientes instalaciones de energías renovables, siempre que cuenten con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.”.*

Además, debe corregirse la errata “*intermendis*” por “*intermedia*”.

La anterior redacción obligaría a reenumerar los restantes apartado 2º a 6º.

Al apartado Cien. Que modifica el artículo 205, apartado 1.

En el apartado 1 del artículo 205 se alude a la “*Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo*” y en el artículo 206, apartado 6 (modificado por el artículo ciento uno), se alude a la “*Consellería competente en materia de urbanismo*”, por lo que se sugiere que se unifique la terminología empleada.

Al apartado Ciento tres. Que da nueva redacción al artículo 208.

En el apartado 2 se emplea la expresión “caducidad o resolución” del programa de actuación integrada.

Se sugiere que se emplee solo la expresión “resolución”, dado que la “caducidad” del programa de actuación integrada también constituye un supuesto de “resolución”.

Al apartado Ciento cinco. Que modifica el artículo 210 “Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable” en sus apartados 2 y 3, y añade los apartados 4 y 5.

I. El apartado 2 proyectado define la “agrupación de viviendas en suelo no urbanizable” a los efectos de minimización de impactos territoriales, como aquellas que tengan una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, en los mismos términos en que lo hace la Ley 5/2014.

Sin embargo, la Ley 5/2014, al definir en el artículo 210.2 dichas agrupaciones de viviendas, indica expresamente que son aquellas “*sobre las que no quepa la realización de medidas de restauración de la legalidad urbanística o hayan quedado fuera de ordenación*”.

Tal previsión ha sido eliminada de la modificación proyectada, parece que por error, y por tanto, deberá mantenerse, ya que a continuación el apartado 3 del precepto que se modifica regula las previsiones relativas a qué edificaciones podrán legalizar la obra y el uso residencial.

Además, volviendo a la definición de la “agrupación de viviendas en suelo no urbanizable” a los efectos de minimización de impactos territoriales, la modificación proyectada engloba también dentro de esta categoría “*los grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, infraestructuras y territoriales*”.

Es decir, deja en manos de la administración competente el considerar como agrupación de viviendas en suelo no urbanizable estos últimos, atendiendo a criterios confusos –“*cuando proceda por condiciones de proximidad, infraestructuras y territoriales*”– en los que puede apreciarse márgenes de discrecionalidad y/ o en su caso arbitrariedad.

Por ello, sería necesario que se arbitrara un procedimiento para poder calificar como agrupación de viviendas en suelo no urbanizable a estos grupos, con la debida audiencia a los posibles interesados, y su acuerdo fuese mediante resolución motivada, en la que se justificasen debidamente todos los motivos que llevan a su declaración.

II. En segundo lugar, y en relación con la regulación de minimización de impactos en terrenos que tengan riesgo de incendio forestal (apartado 5), el texto proyectado indica que “*se procurará*” la realización de medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y uso, señalando que en caso de no realización de dichas medidas en el proyecto de legalización “*la administración públicas quedará exenta de responsabilidad en el supuesto de que se produzcan daños materiales como consecuencia de un incendio*”.

El legislador piensa en las consecuencias que puede tener el

incumplimiento de la adopción de las medidas para la Administración, en términos de depuración de futuras responsabilidades, pero quizá, si estamos hablando de legalización, sería más aconsejable prever la obligatoriedad de la adopción de medidas previstas en la legislación de incendios, en vez de dejar el cumplimiento de dicha prescripción en manos de los titulares de las licencias de minimización.

Tal observación se justifica, además, con el contenido del apartado 5 in fine, al regular la minimización de impactos en terrenos que tengan riesgo de inundación, pues la norma proyectada sí prevé la exigencia de que las administraciones competentes exijan la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre prevención de Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

Esta última observación se hace extensiva al apartado 107.in fine que añade el artículo 211.bis), respecto de las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial que se encuentren en terreno forestal o colindante al mismo, o en un área inundable.

En el primer supuesto se indica que se *“procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos”*. Y en el segundo supuesto, para el caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, prevé la norma proyectada que *“las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio (...)”*.

Al apartado Ciento seis. Que modifica el artículo 211 “Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial”.

El apartado 6 regula la posibilidad de que la ejecución de la obra de urbanización se realice por fases, con un límite temporal de cinco años. Sin embargo prevé la ampliación de dicho plazo *“hasta un máximo del doble, en aquellos casos justificados por el elevado coste de urbanización por metro cuadrado o por las dificultades técnicas de su ejecución.”*

El artículo 35.e) de la Ley 39/2015 establece la motivación de los acuerdos de ampliación de plazos, motivo por el que deberá hacerse constar que la ampliación de los plazos de ejecución deberá acordarse por resolución motivada en la que se justifique *“el elevado coste de urbanización por metro cuadrado o por las dificultades técnicas de su ejecución”*.

Al apartado Ciento nueve. Que modifica el artículo 213 “Actos sujetos a licencia”.

El apartado h) del artículo proyectado establece que están sujetos a licencia urbanística:

“Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, salvo las obras que tengan un alcance puntual, no afecten a la estructura ni a la envolvente de los mismos, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales, ni a ningún elemento sujeto a protección específica”.

En su redacción originaria, el precepto establecía la sujeción a licencia de “los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra”.

En ese caso se aconseja coherencia en las redacciones de los preceptos (213.h) y 214.d)) pues al no estar redactadas en idénticos términos las actuaciones sujetas a un régimen u otro, se genera confusión, con la consecuente inseguridad jurídica para los destinatarios de la norma.

Al apartado Ciento doce. Que añade un nuevo apartado 2 al artículo 216 “Licencia de obras y usos provisionales”.

Establece el apartado 1 que pueden otorgarse licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

La sujeción a un plazo de cinco años en las licencias concedidas para “usos y obras provisionales” no previstos en el plan, atendido su carácter de provisionalidad, se considera excesiva.

Además debe destacarse que, para el supuesto en que vaya a transcurrir el plazo de la licencia, siempre cabe la posibilidad de que la administración competente prorrogue sus plazos, conforme prevé el artículo 225.2 en su nueva redacción.

Al apartado Ciento dieciséis. Que da una nueva redacción al

artículo 223.1 “Silencio administrativo”.

Indica expresamente la modificación propuesta que:

“1. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará al interesado que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos del artículo 213, c, g, l, m y u de esta ley”.

Es decir, prevé supuestos de silencio administrativo positivo tras el vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias, entre otros, en los supuestos del artículo 213.l), que establece la sujeción a licencia de *“la ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo”*.

En relación con ello, el artículo 11.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, contempla el silencio administrativo negativo de los actos que autoricen:

“(…)

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

(…)”.

Atendido a que dichas obras de nueva planta pueden afectar al subsuelo, no cabe establecer el silencio positivo en el supuesto previsto en el artículo 213.l) de la Ley que se modifica.

Esta observación tiene **carácter esencial**, a los efectos que prevé el artículo 73 del Reglamento de este Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Al apartado Ciento diecisiete. Que da una nueva redacción al artículo 225 “Caducidad de las licencias”.

La nueva redacción elimina el apartado 4 de este precepto que regulaba los efectos de la declaración de caducidad de las licencias. Se considera que tal previsión es necesaria y dota de seguridad jurídica la norma, motivo por el cual debería mantenerse.

Al apartado Ciento veintidós. Que añade las disposiciones adicionales cuarta a novena, ambas inclusive.

Como ya se ha indicado con anterioridad, no deben confundirse el régimen del derecho transitorio o las disposiciones adicionales que en su día

aprobó la LOTUP, la normativa que ahora se proyecta modificar, con el régimen del derecho transitorio o las adicionales que se proyecte introducir ahora con la ley modificativa, por lo que este apartado se tendrá que trasladar del Anexo al lugar sistemático que le corresponda de la parte dispositiva del anteproyecto de ley.

A la disposición adicional sexta.

En relación con la redacción de la disposición adicional sexta, debe dejarse constancia de que la legislación estatal básica de montes en ocasiones no solo establece ciertas “condiciones” para reclasificar aquellos terrenos forestales que hubieran sufrido incendios en un determinado plazo o período temporal anterior, sino que incluso podrá impedirse dicha reclasificación de suelo rural o rústico a suelo urbanizable, ya que el informe de la Administración forestal será preceptivo y, en algunos supuestos, vinculante, cuando la reclasificación urbanística afecte a montes catalogados o protectores, como explicita el artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en la redacción que le dio la Ley 21/2015, lo que entendemos que debe repercutir de alguna forma en la redacción del precepto.

A la disposición adicional séptima.

Regula el plazo máximo para la elaboración y registro del informe de evaluación del edificio con uso de vivienda colectiva, en función del año de construcción del edificio.

Ha de tenerse en cuenta que está en tramitación el proyecto de Decreto del Consell, por el que se regula la realización del Informe de Evaluación del Edificio de uso residencial vivienda y su Registro autonómico, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, que previsiblemente entrará en vigor en pocos meses, cuya Disposición transitoria contempla el siguiente régimen para los edificios con el Informe de Inspección Técnica (ITE) en vigor:

“Si en el momento de hacerse efectiva la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios IEE.CV establecido en este Decreto, ya existe un Informe de Inspección Técnica (ITE) en vigor que, de acuerdo con la normativa autonómica y municipal, evalúe todos o algunos de los extremos señalados en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 4 del presente Decreto, el Informe resultante de aquella ITE se dará por convalidado como IEE.CV siempre que se añada la evaluación de eficiencia energética del edificio, durante el periodo de vigencia de la ITE. Los ayuntamientos comunicarán la convalidación del ITE y su periodo de vigencia al departamento que gestiona el

Registro. La futura renovación del ITE, expirada su vigencia, comportará la obligación de redactar y registrar el IEE.CV según lo dispuesto en este Decreto”.

El proyecto de Decreto citado desarrolla la previsión contenida en el artículo 29 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que señala que:

“Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable”.

En consecuencia, por razones de seguridad jurídica habrá de tenerse en consideración la normativa citada, siendo conveniente que se incluya la previsión relativa a aquellos edificios que actualmente disponen del ITE en vigor.

A la disposición adicional octava

Si bien se añaden a la Ley 5/2014 seis disposiciones adicionales, la octava, bajo el título *“Modificación del artículo 68 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana”*, incorpora un apartado 20 en el artículo 68 de Ley 8/2004.

Es decir, no sólo no modifica el contenido de la Ley 5/2014, sino que modifica el de otra norma con rango legal.

No ha de olvidarse que la modificación que se propone, como ya se ha observado, se inserta en el Anexo de un proyecto de ley modificativo de otro, por lo que tal modificación, aparte de escaparse del fin de la norma proyectada –que es únicamente la modificación de la Ley 5/2014- debería estar incluida en la parte final de la parte dispositiva, y no en el Anexo.

Además ha de advertirse que, de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 30 del Decreto 24/2009, sobre la forma de los proyectos normativos, citada, las disposiciones adicionales de un proyecto normativo incluirán, por este orden:

“1. Los regímenes jurídicos especiales que no puedan situarse en el articulado.

2. Las excepciones, dispensas y reservas a la aplicación de la norma o alguno de sus preceptos, cuando no sea posible o adecuado regular dichos aspectos en el articulado.

3. Los mandatos y autorizaciones no dirigidos a la producción de normas jurídicas.

4. Los preceptos residuales que no quepan en ningún otro lugar del proyecto normativo”.

Y en el presente caso no concurre ninguno de los supuestos enumerados para que el proyecto modifique mediante una Disposición adicional la Ley 8/2004, citada.

Esta observación tiene carácter **esencial**, conforme prevé el artículo 73 del Reglamento de este Consell.

A la disposición adicional novena

Esta disposición regula las Entidades urbanísticas de capital público, estableciendo el apartado 2 que dichas entidades *“podrán adoptar la forma de cualquiera de las entidades del sector público institucional”*.

Aunque la terminología empleada “sector público institucional” ha sido introducida por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, cuyos artículos 2 y 81 y ss definen y regulan este, en el ámbito autonómico la terminología empleada es la de “sector público instrumental” conforme prevé la Ley 2.3 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones.

El artículo 2.2 de la Ley 40/2015 incluye dentro del sector público institucional a los siguientes:

“a) Cualesquiera organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las Administraciones Públicas.

b) Las entidades de derecho privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas que quedarán sujetas a lo dispuesto en las normas de esta Ley que específicamente se refieran a las mismas, en particular a los principios previstos en el artículo 3, y en todo caso, cuando ejerzan potestades administrativas.

c) Las Universidades públicas que se regirán por su normativa específica y supletoriamente por las previsiones de la presente Ley”.

Y el apartado 3 establece que *“tienen la consideración de Administraciones Públicas la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Entidades que integran la Administración Local, así como los organismos públicos y entidades de derecho público previstos en la letra a) del apartado 2”.*

Y el artículo 2.3 de la Ley 1/2015 integra en el sector público instrumental de la Generalitat los entes que se relacionan a continuación, siempre que se encuentren bajo la dependencia o vinculación de la Administración de la Generalitat o de otros entes de su sector público:

“a) Los organismos públicos de la Generalitat, que se clasifican en:
1.º Los organismos autónomos de la Generalitat,
2.º Las entidades públicas empresariales de la Generalitat, y
3.º Otras entidades de derecho público distintas de las anteriores,
b) Las sociedades mercantiles de la Generalitat,
c) Las fundaciones de sector público de la Generalitat, y
d) Los consorcios adscritos a la Generalitat siempre que sus actos estén sujetos directa o indirectamente al poder de decisión de dicha administración”

Por tal motivo, teniendo en cuenta que la disposición proyectada prevé que, tanto la Administración de la Comunitat Valenciana como la de las Diputaciones Provinciales y la de los Municipios, así como sus entes instrumentales podrán crear y servirse de entidades urbanísticas de capital público para la gestión de competencias urbanísticas, deberá dejarse claro que al referirse a los entes del sector público institucional/ instrumental se está haciendo referencia a cada uno de los entes incluidos en los artículos citados, en función de si están integrados en la Administración de la Comunitat Valenciana o de las Entidades Locales con sede en ella.

Además, el apartado 6 de la disposición objeto de estudio indica que para la realización del objeto social la entidad urbanística podrá adquirir, transmitir, construir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre los bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento de la urbanización.

Se aconseja sustituir la expresión “derecho común” por otra menos ambigua, como “la legislación correspondiente”.

Al apartado Ciento veintitrés. Que añade un párrafo al final del

apartado 2º de la disposición transitoria primera, “Régimen transitorio de los procedimientos”.

La Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, fue objeto de una reforma en profundidad y de su derogación expresa por medio de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que entró en vigor hace más de cuatro años, refundió aquella ley estatal y la regulación de la evaluación de impacto ambiental contenida en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, y además introdujo ciertas modificaciones de diverso alcance, por lo que la redacción que se propone en el párrafo que se añadirá al apartado 2º de la disposición transitoria primera de la LOTUP carece de sentido.

Al apartado Ciento veinticuatro. Que da una nueva redacción a la disposición transitoria séptima (de la LOTUP), “Subdivisión en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad a esta ley”.

En este apartado se contiene una regulación de Derecho transitorio que, caso de aprobarse, desplegará sus efectos con la entrada en vigor de la ley modificativa, por lo que esta disposición no debe aprobarse como una disposición transitoria de la ley modificada, sino que sus contenidos deben trasladarse al Derecho transitorio de la ley modificativa, de la misma forma que ya se ha expuesto con anterioridad.

Al apartado Ciento veinticinco. Que añade una disposición transitoria duodécima (a la LOTUP), “Aplicación de esta ley a los catálogos de protección”.

Como se ha expuesto con anterioridad, este régimen transitorio no debería articularse mediante el añadido de una nueva disposición transitoria, que sería la duodécima y no la undécima, a la LOTUP, sino que se trataría de una nueva disposición transitoria de la ley modificativa, que juzgamos innecesaria, ya que los catálogos de protección que se redacten o que se modifiquen tras la entrada en vigor de las nuevas determinaciones y contenidos del Anexo VI tendrán que adaptar sus contenidos a la nueva regulación, por lo que técnicamente esta disposición debe ser eliminada del anteproyecto de ley.

Al apartado ciento veintisiete. Que da una nueva redacción al anexo I, “Contenido del estudio de paisaje”, apartado b) in fine.

Propone la siguiente redacción “FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología

empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos- y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior”.

La redacción actual en la Ley 5/2014, es la siguiente *“FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos- y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior”.*

Salvo la corrección del error material en el término “apartado”, la redacción propuesta es idéntica, por lo que si lo que se pretende es la corrección gramatical deberá indicarse así en el artículo único, apartado 3 del anteproyecto de ley que corrige los errores ortográficos, gramaticales y de remisión existentes.

Al apartado Ciento treinta y tres. Que modifica diversos aspectos del apartado III del Anexo IV (de la LOTUP), “Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas”.

I. Ya hemos analizado que se proyecta reducir el estándar dotacional mínimo vigente para las zonas verdes y los parques públicos y, además, respecto de estos, las modificaciones que se proyecta introducir en este apartado al definir las nuevas características de los parques públicos conduce a que sus perfiles queden desdibujados, de suerte que sus dimensiones dependerán de la población del municipio, de manera que hasta se designa como “parque público” y se considerará que se cumple el estándar dotacional mínimo cuando haya “dos jardines”, uno sea mayor de 15.000 m² y el diámetro sea, como mínimo, de 75 metros, en contraste con la regulación actual: una superficie mínima de 2,5 hectáreas en las que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.

Por ello, debe recomendarse que se sopesen seriamente mantener las modificaciones que se proyectan, en cuanto se rebajará notable y significativamente la calidad del medio ambiente urbano de nuestras poblaciones.

II. Además, se aconseja que se corrija el título pues “añade los puntos 3.3, 4 y 5” generando confusión, sobre si se añaden los puntos 3.4 y 3.5 – que es lo que se pretende- o por el contrario se añaden los puntos 4 y 5.

Por ello, sería conveniente que se indicara expresamente que se añaden los puntos 3.4 y 3.5.

Al apartado Ciento treinta y seis. Que modifica un inciso del

subapartado 5 del apartado III del Anexo IV (de la LOTUP).

Debe comprobarse que este subapartado no esté duplicado con la modificación que también se propone en el apartado ciento treinta y ocho.

Al apartado Ciento cuarenta y uno. Que da una nueva redacción al anexo VI (de la LOTUP).

Ha de tenerse en cuenta que siguiendo lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto 24/2009, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, la indicación de «Anexo» con su respectiva numeración se situarán centrado, y que debajo de dicha indicación se situará el título, también centrado.

Además, el apartado 4 ha de tabularse correctamente, pues está situado a continuación del apartado 3.

Cuestiones de redacción.

En el apartado ciento once del Anexo, el término “comprendias” debe corregirse.

En el apartado veintiocho del Anexo, que proyecta una nueva redacción del artículo 62 de la LOTUP, se redactará en su apartado 2 “el proyecto de urbanización”, en lugar de duplicar el artículo determinado “el” en dicha expresión: “el el proyecto de urbanización”.

En el apartado cincuenta y uno del Anexo, que da nueva redacción al artículo 104 de la LOTUP, su apartado 2 separará las palabras: “de expropiación”. Y en el apartado 3 del mismo precepto separará los incisos b) y c).

En relación con el apartado ciento veintidós del Anexo, que añade varias disposiciones adicionales y, entre ellas, la novena, se repasará la numeración de sus 8 apartados, ya que se ha omitido el 4º.

Dicho cuanto antecede, y tras el examen del Anteproyecto de Ley remitido, se estima que se ajusta al ordenamiento jurídico, siempre que se atiendan las observaciones **esenciales** efectuadas en el cuerpo del dictamen.

A) En la Parte Dispositiva: al segundo inciso de la disposición transitoria primera y a la disposición transitoria tercera.

B) En el Anexo: a los apartados veintiuno, veintinueve, cuarenta y dos,

cincuenta y nueve, setenta y cuatro, noventa, ciento dieciséis y ciento veintidós.

III CONCLUSIÓN

Por cuanto queda expuesto, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer:

Que el Anteproyecto de Ley de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, se estima que se ajusta al ordenamiento jurídico, siempre que se atiendan las observaciones **esenciales** efectuadas.

V.H., no obstante, resolverá lo procedente.

València, 28 de febrero de 2018

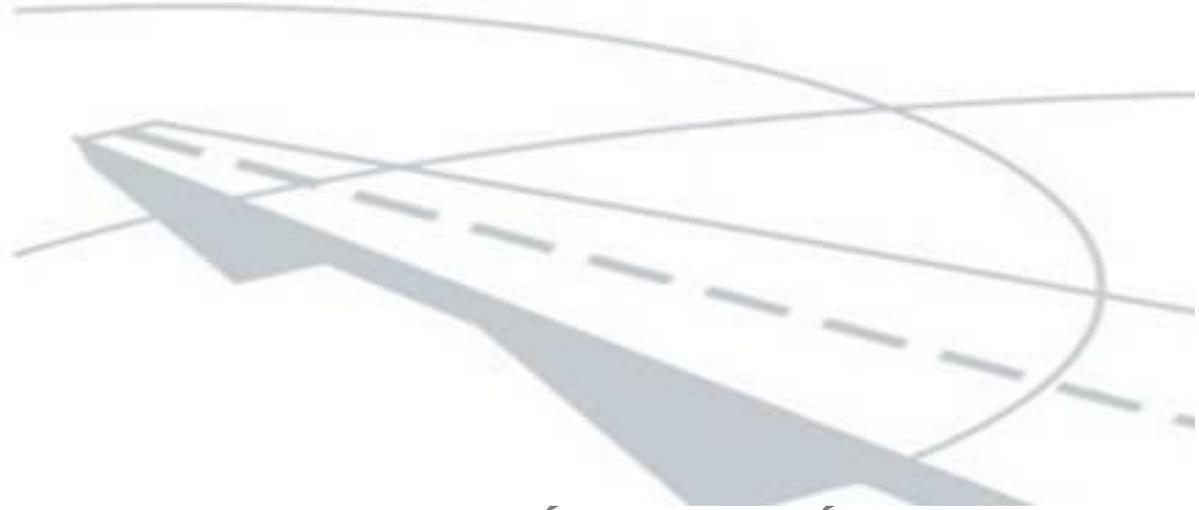
EL SECRETARIO GENERAL

LA PRESIDENTA

Joan Tamarit i Palacios

Margarita Soler Sánchez

**HONORABLE SRA. CONSELLERA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y
VERTEBRACION DEL TERRITORIO.**



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

Introducción.

La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana

1. Compra de suelo con carácter especulativo.
2. El Deber de edificar
3. Del agente urbanizador al agente adjudicador
4. Proyectos de Inversiones Estratégicos Sostenibles
5. Planes de Actuación Integrada (PAI)
6. Proceso de legalización de viviendas

Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Texto completo).

Argumentario de la modificación de la LOTUP.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral (PATIVEL).

1. ¿Qué es el Plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral (PATIVEL)?
2. Moratoria para los planes urbanísticos proyectados en el litoral valenciano.
3. Programas de Actuación Urbanística (PAI)
4. Tipos de suelos protegidos por el PATIVEL.
5. Zonas afectadas por el PATIVEL.
 - Benissa-Altea.
 - Benidorm-Villajoyosa
 - Campello-Cabo Huertas.
 - Alicante-Santa Pola



Elche-Guardamar
Torrevieja

6. Indemnizaciones a Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores afectados por el PATIVEL.

PARTE PRIMERA.

Tipología del suelo y planeamiento urbanístico.

Capítulo 1. Tipología del suelo.

1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.
2. Condición jurídica de solar.
 - a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar.
 - b. El deber de edificación de los solares.
 - c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior.
 - d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar
3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.
 - a. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.
 - b. Declaración de interés comunitario para usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable.
 - c. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación.

TALLER DE TRABAJO

Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.

1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.
2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización
3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso
4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados
5. El Consejo de la Huerta de Valencia
6. Plan de desarrollo agrario

Capítulo 2. Planeamiento urbanístico.

1. El planeamiento urbanístico.
2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.
 - a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal.
 - b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.
3. Planeamiento de ámbito municipal.
4. El plan general estructural y la ordenación estructural.
5. Planes parciales.
6. Planes especiales
7. Estudios de detalle.
8. Los proyectos de urbanización.

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial.

TALLER DE TRABAJO

Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana.

Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana.

Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Los Estudios de Paisaje en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana.

Ubicación. Descripción de la actuación

Promotor. Autor del estudio

Ámbito de estudio: cuenca visual

Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación

Normativa urbanística de aplicación

Normas de carácter paisajístico de aplicación

Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de

Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados

Delimitación de las unidades de paisaje

Recursos paisajísticos

Medidas de integración paisajística

Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio

Reportaje fotográfico

Documentación justificativa

Plan de participación pública

Alcance y contenido del estudio

Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación

Valoración de la integración paisajística

Valoración de la integración visual

Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística.

Antecedentes y objeto.

Descripción y definición del alcance de la situación.

Promotor antecedentes proyecto.

Delimitación del ámbito de estudio

Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito

Identificación de impactos y medidas correctoras.

Valoración y justificación de la integración paisajística y visual.



Identificación paisajística.
Identificación visual.

TALLER DE TRABAJO

Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

PARTE SEGUNDA

Licencias urbanísticas.

Capítulo 3. Licencias urbanísticas.

1. Actos sujetos a licencia urbanística.
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable.
3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas.
5. Caducidad de las licencias urbanísticas.

TALLER DE TRABAJO

Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la comunidad Valenciana.

PARTE TERCERA

Gestión urbanística.

Capítulo 4. Gestión urbanística.

1. La equidistribución y las técnicas de gestión urbanística.
2. Los conceptos básicos de la equidistribución.

Capítulo 5. La parcelación urbanística.

1. Licencias de parcelación o división de terrenos.
2. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.
3. Parcelaciones de fincas rústicas.

Capítulo 6. La reparcelación urbanística.

1. La reparcelación urbanística.
2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica.
3. El proyecto de reparcelación.
4. Procedimiento de la reparcelación forzosa.
5. Efectos de la reparcelación.
6. Derechos de los afectados por la reparcelación.
7. Reglas para distribuir las adjudicaciones.
8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación.
9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.



10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.

11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.

TALLER DE TRABAJO

La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana

1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas).

2. Cuestiones a plantearse.

- Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc...
- Delimitación del área reparcelable.
- Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación.
- Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación.
- Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc.
- Tratamiento de las parcelas con afección parcial.
- Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie.
- Tratamiento del suelo dotacional público.

3. Propuesta de acuerdo del consell por el que se da conformidad al anteproyecto de ley de modificación de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana

4. Un caso real de reparcelación inversa aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa.

a. Memoria

1º. Introducción general

1.1. Antecedentes

1.2. Situación actual

1.3. Bases legales de la actuación

1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación

1.5. Contenido del proyecto de reparcelación

Memoria.

Relación de propietarios e interesados.

Descripción de las parcelas aportadas.

Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.

Planos

Emplazamiento.

Plano catastral.

Estado actual. Usos del suelo.

Parcelas aportadas.

Fincas adjudicadas

Superpuesto de aportadas y adjudicadas.

1.6. Descripción de la unidad reparcelable.

1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación

A). Descripción de los terrenos en el momento actual.

B). Descripción del planeamiento que se ejecuta

C). Relación existente / planificado.

2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa

2.1. Titulares e interesados. Su actualización



- 2.2. Definición de los derechos de los afectados
 - 2.3. Valoración del suelo
 - 2.4. Valoración de las indemnizaciones
 - 2.5. Corrección de errores
 - 2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial
 - 2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado.
 - 2.8. Tratamiento del suelo dotacional público.
 - 2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo.
 - 2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas.
- Anexo: certificación registral de dominio y cargas.
- b. Emplazamiento
 - c. Catastral
 - d. Ortofoto
 - e. Parcelas Aportadas
 - f. Fincas Adjudicadas
 - g. Superposición Aportadas-Adjudicadas

Capítulo 7. Expropiación urbanística.

- 1. Supuestos expropiatorios.**
- 2. El derecho a la expropiación rogada.**
- 3. Expropiación individualizada o conjunta.**
- 4. Procedimiento de tasación conjunta**
- 5. Ocupación directa.**

Capítulo 8. Los programas de actuación urbanística (PAU).

- 1. El programa de actuación urbanística (PAU).**
- 2. Clases de programas de actuación urbanística (PAU).**
 - a. Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.
 - Alternativa técnica.
 - Proposición jurídico-económica.
 - b. Programa de actuación urbanística (PAU) aislada.
 - Alternativa técnica
 - Propuesta de convenio urbanístico
 - Proposición jurídico-económica

TALLER DE TRABAJO

Formularios elaboración de un PAI.

- 1. Expediente**
- 2. Procedimiento a solicitud de particular.**
- 3. Informe de los servicios técnicos municipales**
- 4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI**
- 5. Información pública**
 - a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución
 - b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.
- 6. Apertura de plicas**



7. Informe técnico.

8. Adjudicación del PAI. Adjudicación.

9. Publicación del acuerdo

Capítulo 9. El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.

1. La definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.

2. El agente urbanizador.

3. Gestión pública, directa o indirecta de la gestión urbanística.

- a. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios (agrupación de interés urbanístico).
- b. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública.

4. Los programas de actuación urbanística integrada (PAI) en régimen de gestión directa.

- a. Agrupación de interés urbanístico.
- b. Programa de actuación integrada mediante empresa mixta.

5. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada (PAI).

6. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.

7. Procedimiento de designación del agente urbanizador.

8. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.

9. Cautelas administrativas tras la designación del agente urbanizador.

10. La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).

11. Relación entre el agente urbanizador y los propietarios.

12. Modalidades de retribución al urbanizador.

13. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada (PAI).

14. Retasación de cargas y revisión de precios.

15. Pago de la retribución al agente urbanizador.

16. Garantías.

- a. Garantías de cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador.
- b. Garantías a favor del agente urbanizador.

17. Las relaciones del agente urbanizador con el constructor.

18. Finalización del programa de actuación integrada (PAI).

19. Revocación del agente urbanizador.

TALLER DE TRABAJO

Formularios del agente urbanizador.

1. Presentación de propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora que se proceda al desarrollo urbanístico de una unidad de ejecución mediante el sistema de agente urbanizador.

2. Traslado para informe jurídico municipal.



3. Informe técnico municipal.
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador.
5. Publicaciones y notificaciones a propietarios.
6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas.
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU.
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador.
9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.).
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.
 - Modelo a
 - Modelo b
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario.
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario.
14. Convenio de agente urbanizador.
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras.
16. Cesión de la condición de agente urbanizador.
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.).
19. Modelo completo de Bases particulares reguladoras del concurso de Programación para la adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de actuación integrada (PAI) de la unidad de ejecución.
 - Base I. Objeto de las bases particulares de programación.
 - Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa.
 - Base III. Ordenación urbanística vigente.
 - Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.
 - Base V. Parámetros urbanísticos.
 - Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar.
 - Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular.
 - Base VIII. Objetivos de la edificación privada.
 - Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica.
 - Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización.
 - Base XI. Admisibilidad de variantes.
 - Base XII. Precio de licitación y garantía provisional.



Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa.

Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional.

Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones.

Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones.

Base XVII. Modelo de proposición.

Base XVIII. Criterios de adjudicación.

1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica.

2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica.

Base XIX. Mesa de programación.

Base XX. Garantía definitiva.

Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo.

Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de

Base XXIII. Jurisdicción competente.

20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.

Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario.

21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU.

Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada.

Capítulo 10. Las agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana.

1. Las agrupaciones de interés urbanístico.

2. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

TALLER DE TRABAJO

Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU).

1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU).

2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico

TALLER DE TRABAJO

Caso real íntegro con documentación completa de un Programa de Actuación Integrada (PAI) de Plan Parcial en la Comunidad Valenciana promovido por una agrupación de interés urbanístico (AIU).

1. Edicto municipal.

2. Memoria PAI

3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico.



4. Informe-Memoria de viabilidad económica.
5. Informe memoria de sostenibilidad económica.
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización.
7. Escrituras públicas.

PARTE CUARTA

Convenios urbanísticos.

Capítulo 11. Convenios urbanísticos.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Los convenios urbanísticos de planeamiento en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Convenio urbanístico para la inclusión de terreno en suelo urbano destinado a zona verde dentro de una unidad de gestión en el plan general de ordenación urbana en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Propuesta de convenio urbanístico para ocupación directa de terrenos para dotaciones públicas. Obtención pactada con los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante integración en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

PARTE QUINTA

Deber de conservación y declaración de ruina urbanística.

Capítulo 12. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.

1. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.
2. Límite del deber de conservación y rehabilitación.
3. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención
4. Obligatoriedad por planeamiento de adaptación al ambiente.
5. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.
6. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario por agente edificador.

TALLER DE TRABAJO

El informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana

Resolución de 8 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, relativa a la implementación en la Comunidad Valenciana del informe de evaluación del edificio a partir del informe de conservación y de la certificación energética del edificio.

Resolución de 3 de marzo de 2015, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el documento reconocido para la calidad en la edificación denominado «Procedimiento para la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio. Comunidad Valenciana».

Resolución de 8 de septiembre de 2014 que indica que el IEE.CV es el procedimiento oficial IEE en la



Comunidad Valenciana como ITE y como informe previo a la concesión de ayudas.

TALLER DE TRABAJO

Proyecto de reforma del informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

La penalización del incumplimiento del deber de conservación por la reforma de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat modificando el art. 182. Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Obras de Intervención de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana

Solares abandonados y empresas que promueven la expropiación transcurridos seis meses sin edificar

El deber de edificación

Deber de edificar, conservar y rehabilitar

El deber de edificación

Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones

Límite del deber de conservación y rehabilitación

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes

Órdenes de adaptación al ambiente

Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario

Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa

Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

Programa de actuación aislada en sustitución del propietario

Modalidades de participación de los propietarios

Capítulo 13. La ruina urbanística.

1. Declaración de edificios en situación legal de ruina.

2. Amenaza de ruina inminente.

3. Intervención en edificios catalogados.

PARTE SEXTA

Disciplina urbanística.

Capítulo 14. La disciplina urbanística.

1. La disciplina urbanística.

2. Protección de la legalidad urbanística.

3. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma.

4. El expediente de restauración de la legalidad urbanística.



5. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.

6. Infracciones y sanciones urbanísticas.

7. La prescripción de la sanción.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.

- Procedimientos administrativos de disciplina urbanística.
- Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.
- Procedimiento sancionador.
- La impugnación autonómica de licencias municipales.
- Responsabilidad penal.
- Competencias municipales y autonómicas.
- Competencias sobre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- La orden de demolición.
- Terceros adquirentes de buena fe.
- Plazos para ejercer la potestad de restauración.
- Incumplimiento de la orden de restauración.
- Agencia valenciana de protección del territorio.

Capítulo 15. Las edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.

1. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.

2. Situaciones semiconsolidadas.

- a. Situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.
- b. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.

TALLER DE TRABAJO

Solución a las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Restauración de la legalidad urbanística infringida y aumento del plazo de caducidad en el caso de obras sin licencia o sin ajustarse a la licencia otorgada.

PARTE SÉPTIMA

Formularios.

A. REPARCELACIÓN FORZOSA

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.
- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



- 1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
 - c. Modelo 3.
 - d. Modelo 4.
- 2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.**
- 3. Notificación a los interesados.**
- 4. Anuncio.**
- 5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.**
- 6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas**
- 7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).**
- 8. Incoación a iniciativa privada: Edicto**
- 9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
 - c. Modelo 3.
 - d. Modelo 4.
- 10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**
- 12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 13. Proyecto de Reparcelación**

Modelo 1
Modelo 2.
- 14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**
- 15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.**
- 16. Expediente de normalización de fincas**
- 17. Apertura del trámite de información pública**
 - a. Modelo 1
 - b. Modelo 2
- 18. Certificación del resultado del trámite de información pública**
- 19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal**
 - a. Modelo 1.
 - b. Modelo 2.
- 20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la**



administración

21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

22. Anuncio de aprobación inicial.

23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados

24. Certificación del resultado del trámite de información pública

25. Tramitación de las alegaciones.

26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

32. Anuncio de la aprobación definitiva.

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación



40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

B. EXPROIACIONES URBANÍSTICAS.

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio
2. Descripción del bien expropiado
3. Descripción de un edificio expropiado
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado
6. Hoja de aprecio de la administración
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo
9. Propuesta de adquisición
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta
11. Modelo de convenio

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROIACIONES.

C. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.



11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS

1. Providencia de alcaldía
2. Informe de secretaría
3. Textos preliminares y diligencias.
4. Publicidad.
5. Alegaciones.
6. Informes técnicos.
7. Textos finales de convenios. Modelo.
8. Diligencias finales.
9. Informes y dictámenes.
10. Acuerdo plenario.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Tipología del suelo y planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana.**
- **Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.**
- **Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.**
- **Licencias urbanísticas en la comunidad Valenciana.**
- **La reparcelación urbanística en la Comunidad Valenciana**
- **Los programas de actuación urbanística (PAU). Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.**
- **El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.**
- **La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).**
- **Agrupación de interés urbanístico (AIU) en la Comunidad.**
- **Los convenios urbanísticos en la Comunidad Valenciana.**
- **El informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.**
- **Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.**

Introducción.



La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana

1. Compra de suelo con carácter especulativo.

La reforma de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Lotup) que tramita la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del territorio ha reducido de seis a dos años el plazo para que los propietarios presenten un proyecto de urbanización una vez acometida la compra de un solar. El plazo sólo podrá ser extendido por la normativa municipal hasta un máximo de seis años, según Valencia Plaza.

El texto legal está siendo sometido al examen del Consell Jurídic Consultiu (CJC). El límite de dos años será "la regla supletoria o subsidiaria" cuando el plan, el programa o la ordenanza municipal por la que se rija la actuación urbanística no indique plazo alguno para presentar un proyecto. En cualquier caso, el máximo será de seis años. Con la nueva modificación de la Lotus, la ley permitirá a entidades privadas instar a la expropiación de solares a su favor cuando los propietarios agoten sus plazos para urbanizar, una posibilidad que ya se había contemplado en el pasado.

La novedad está en el plazo que tendrán los propietarios para presentar un proyecto de urbanización una vez acometan la compra de un solar, que se reducirá -con carácter general- a un periodo de dos años que solo podrá ser extendido por la normativa municipal hasta un máximo de seis.

Así consta en la última versión del texto legal, que en estos momentos está siendo sometido al examen del Consell Jurídic Consultiu (CJC) previo a su tramitación en Les Corts. En concreto, según detalla la conselleria de la socialista María José Salvador, el límite de dos años (que en la actualidad es de seis) será la "regla supletoria o subsidiaria" cuando el plan, el programa o la ordenanza municipal por la que se rija la actuación urbanística no indique plazo alguno para presentar un proyecto.

En consecuencia, el plazo para iniciar los trámites de urbanización en los solares será, salvo omisión, el que delimite el ayuntamiento de turno "porque es el ayuntamiento quien, a través de su Plan Urbanístico, conoce la realidad de su territorio", indica la conselleria.

No obstante, la LOTUP también incluirá un límite máximo que en ningún caso podrán rebasar los planes, programas u órdenes urbanísticas municipales: "disponen de un límite máximo de seis años",



afirma la conselleria, que explica que con ello se evita "que el ayuntamiento plantee en su plan plazos muy generosos o excesivamente amplios".

Además, según agrega el departamento, "el orden temporal dependerá del inmueble sobre el que se va a actuar". "No es lo mismo un inmueble en ruina inminente -en el que los plazos serán inminentes- que un solar en el que, por ejemplo, el propietario deba obtener el ámbito de vial de servicio y deba presentar un proyecto de urbanización -donde, por lo tanto, los plazos deberán ser generosos-", detallan.

2. El Deber de edificar

La modificación de la LOTUP también ahondará en la controvertida herramienta que permite a entidades privadas instar a la expropiación de solares a su favor -tal y como está realizando el Grupo Siso- cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar" (es decir, cuando se les hayan agotado los plazos arriba detallados sin iniciar los trámites para urbanizar).

La posibilidad de la administración de impulsar el desarrollo de un inmueble privado parado no es una fórmula nueva, pero sí lo es que sea a iniciativa de una empresa privada (un agente rehabilitador, según la denominación utilizada por la ley). Tal posibilidad se contemplaba desde 2014 pero no se había producido hasta la fecha por la crisis.

En cualquier caso, el Consell quiere potenciar esta fórmula. El cambio previsto "trata de reforzar el papel del agente rehabilitador, pero no para que se expropie, sino que para que se pueda sustituir a los propietarios que han incumplido de forma sucesiva y sistemática las órdenes de edificación", según defiende el departamento.

La directora general de Vivienda, Rebeca Torró, preguntada al respecto, indicó que los cambios a introducir en la norma plantean "una apuesta clara y decidida por la revitalización y regeneración de la ciudad ya construida frente al anterior modelo urbanístico, fundamentado en un modelo expansionista y de consumo de suelo".

3. Del agente urbanizador al agente adjudicador

"Hemos cambiado la figura del agente urbanizador por la del agente rehabilitador, porque consideramos que nuestro parque inmobiliario, con su antigüedad y su obsolescencia, exige un marco atractivo para el sector privado y con el correspondiente progreso económico", añadió en la misma línea.

Según Torró, gran parte de los cascos históricos y tejidos urbanos de la Comunitat presentan "solares pendientes de edificar desde hace muchos años, edificios en situación de ruina que no se rehabilitan o inmuebles en órdenes de ejecución pendientes de realizar". "El urbanismo de los próximos años tiene que atender a la ciudad consolidada y facilitar la actuación en el medio urbano", agregó.

"Antes, en la LUV (2005), en la LRAU (1994) y también en la modificación de la LOTUP de 2014 se regulaba un completo estatuto de derechos y facultades del agente urbanizador, mientras que ahora se regulan por primera vez las actuaciones de rehabilitación, las de regeneración urbana y las de renovación urbana, favoreciendo claramente las actuaciones de revitalización de las ciudades", detalló.



"Hemos cambiado la figura del agente urbanizador por la del agente rehabilitador, porque consideramos que nuestro parque inmobiliario, con su antigüedad y su obsolescencia, exige un marco atractivo para el sector privado y con el correspondiente progreso económico", añadió en la misma línea.

Según Torró, gran parte de los cascos históricos y tejidos urbanos de la Comunitat presentan "solares pendientes de edificar desde hace muchos años, edificios en situación de ruina que no se rehabilitan o inmuebles en órdenes de ejecución pendientes de realizar". "El urbanismo de los próximos años tiene que atender a la ciudad consolidada y facilitar la actuación en el medio urbano", agregó.

AGENTE ADJUDICADOR

La nueva normativa procurará la potenciación de la figura del agente adjudicador, siempre controlada desde el sector público. Los ayuntamientos podrán definir aquellas zonas prioritarias en las que actuar en su municipio. Una vez fijados los terrenos, se tendrá que llegar a un acuerdo con los titulares - compra o expropiación- para actuar en los mismos. El objetivo es que los municipios delimiten las zonas más degradadas para potenciar su rehabilitación.

4. Proyectos de Inversiones Estratégicos Sostenibles

La Lotup reactivará la figura de los Proyectos de Inversiones Estratégicos Sostenibles, con el objetivo de "agilizar los trámites y fomentar la transparencia". Zonas fantasma También dará soluciones a las denominadas zonas "fantasma" y a los "diseminados", para que cada ayuntamiento pueda decidir porque cómo resolver dichas cuestiones: para espacios que ya están comenzados y viables, se optará por su división en sectores más pequeños para poder realizar ejecuciones "poco a poco"; mientras que para espacios más "antieconómicos" se podrá realizar una recalificación inversa para que los terrenos vuelvan a legislación jurídica anterior", con el objetivo de que los propietarios paguen menos impuestos.

5. Planes de Actuación Integrada (PAI)

En cuanto a los Planes de Actuación Integrada (PAI) se analizarán aquellos casos en los que no se ha iniciado la obra por el promotor. La Generalitat defiende dos tipos de intervención en este caso, a elegir por los ayuntamientos. La primera se refiere a los programas ya iniciados y «puedan ser viables». En este caso se permitirá la división de los sectores en unidades de ejecución más pequeñas y se podrá ampliar el plazo del proyecto en diez años. La consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, María José Salvador explicó que «con esta opción ayudamos a las pequeñas y medianas firmas, que son las que forman la mayor parte de nuestro tejido productivo. Si los proyectos son más grandes están diseñados y destinados para grandes constructoras. Hemos querido ser más permeables y flexibles para favorecer a otro tipo de empresas». En cuanto a los PAI más «antieconómicos», que aún pueden ser revertidos y donde los terrenos afectados volverían a tener el status legal anterior.

Desde el Consell apuntan que «hablamos de casos en los que los titulares de las parcelas están pagando hasta un Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) cuando no se ha construido. Creemos que es una situación injusta a la que también debemos dar solución quitando estas cargas económicas».



6. Proceso de legalización de viviendas

La modificación de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) podría permitir un proceso de legalización de viviendas atendiendo a cada caso «de forma singular» y las intenciones del ejecutivo autonómico pasan por «suturar la herida causada en nuestro territorio por culpa del urbanismo en B y la caótica herencia recibida», en palabras del propio Puig. Permitir una modificación correcta de los terrenos y minimizar el impacto paisajístico son otras de las finalidades del ejecutivo.



Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Texto completo).



Propuesta de acuerdo del Consell por el que se da conformidad al Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana

Las ciudades, los pueblos y, en general, las áreas urbanas han de ser un espacio que reúna las condiciones y características que lo hagan lo más confortable posible para los ciudadanos. Intervenir sobre la ciudad consolidada, promover la rehabilitación de los edificios que lo precisen o renovar los ámbitos urbanos dotándolos de los equipamientos necesarios para mejorar la calidad de vida, son actuaciones esenciales en el modelo territorial de la Comunitat Valenciana, incluyendo entre los criterios de ordenación e intervención la igualdad entre hombres y mujeres, las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares. Al mismo tiempo, la preservación del suelo rural, tanto por los valores existentes en el mismo como por el valor de ser simplemente suelo rural, excluido de los procesos de transformación urbana más allá de lo necesario, permite la conservación de nuestro entorno tanto para la vida silvestre como para que las personas puedan desarrollarse en toda su plenitud.

La implantación de estas políticas urbanas y de actuación sobre el territorio precisan de la modificación del marco normativo existente, constituido por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Esta modificación debe realizarse de acuerdo con las normas básicas establecidas por el Estado en la regulación sobre el suelo, el medio y la vivienda y, especialmente, con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La modificación de la Ley 5/2014, tiene por objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pudieran estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en los que se den situaciones de vulnerabilidad. Para ello se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana (artículos 7, 24, 33, 36, 37, 63, 72 y 72 (bis y siguientes), 77 y 99, y Disposición Derogatoria).

Un segundo objetivo de la Ley es reforzar la función y control público sobre los procesos de ocupación del territorio. Este objetivo se concreta en la eliminación de las Actuaciones Territoriales Estratégicas y la regulación de los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible, en los que la participación de las instituciones públicas va a ser más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos (Artículos 14, 17 y 59 a 62). Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas, se favorece la gestión directa de los ayuntamientos de los programas de actuación, no sólo dando preferencia a este modo de gestión frente a otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta forma (artículos 86 bis, 143, 151 y 152). Relacionado con ello, la modificación de la ley va a garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentando los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitando que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable (artículos 111, 179 y 184 a 187 (quater)).

En tercer lugar, la Ley tiene por objeto dar solución a situaciones existentes en el territorio, como consecuencia de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y que tienen efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental, en esta situación se encuentran tanto construcciones existentes en el medio urbano, para las que se modifican artículos sobre ordenes de ejecución; como las urbanizaciones sin finalizar en distinto grado de ejecución, para las que se prevé la reparcelación inversa o la ampliación del plazo de urbanización y la subdivisión de las unidades de ejecución; y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, respecto de las que se modifica el régimen de minimización de impactos, haciéndolo más adecuado a la realidad existente y creando las denominadas licencias de impacto ambiental y territorial. Por último, se trata de evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, ampliando en el tiempo la posibilidad de actuación de la Administración y una mayor eficacia en la adopción de medidas de ejecución sustitutoria, (artículos 165 (bis), 175 (bis), 180, 196, 210 a 212, 236 y 241 y Disposición Adicional cuarta).

1



En cuarto lugar, se establecen algunas modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable que derivan de las necesidades que se han puesto de manifiesto en el período de aplicación de la norma, como la introducción de la vivienda vinculada a explotación agrícola o la forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario (artículos 197, 200 a 205 y 207).

Todo ello, sin perjuicio de que se incluyan modificaciones en la ley de carácter aclaratorio o de correcciones tipográficas u ortográficas que se han puesto de manifiesto con la aplicación de la norma, para depurar de este modo el texto legal (artículos 54, 64, 76, 92, 96, 106, 117, 118, 121, 131, 153, 175, 177, 193, 194, 213, 214, 216, 221, Disposición Transitoria primera y séptima,).

Esta propuesta normativa está amparada en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, (aprobado por la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, y su reforma operada por medio de la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril) que establece la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Adicionalmente, la propuesta estaría también amparada en el artículo 49.1.3ª del Estatut, que otorga a la Generalitat competencia exclusiva en materia de normas de procedimiento administrativo derivadas de las especificidades de la organización de la Generalitat.

En la tramitación del anteproyecto, siguiendo lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, y en el Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, se han realizado los correspondientes estudios de carácter técnico, económico y jurídico que han aconsejado su adopción, constando en el expediente la resolución de inicio del procedimiento de aprobación, el informe de necesidad y oportunidad, la memoria económica y el informe de la Abogacía General de la Generalitat.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 5/1983, a propuesta de la consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, el consell en su reunión del de 2017

ACUERDA

1. Dar su conformidad al anteproyecto de ley de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, que se incorpora como anexo a este acuerdo, ordenando que se continúe con su tramitación.
2. Seguir con la tramitación del procedimiento y someter dicho anteproyecto al Plan de Participación Pública y Consulta desarrollado en documento anexo I al presente acuerdo y abrir un período de audiencia ciudadana a través de la página web de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, durante el plazo de 2 meses.
3. Recabar los dictámenes del Consell Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana y del Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana en el momento procedimentalmente adecuado.

Valencia, 02 de mayo de 2017

La consellera de Vivienda, Obras Públicas
y Vertebración del Territorio

Maria José Salvador Rubert



ANTEPROYECTO DE LEY, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las ciudades, los pueblos y, en general, las áreas urbanas han de ser un espacio que reúna las condiciones y características que lo hagan lo más confortable posible para los ciudadanos. Intervenir sobre la ciudad consolidada, promover la rehabilitación de los edificios que lo precisen o renovar los ámbitos urbanos dotándolos de los equipamientos necesarios para mejorar la calidad de vida, son actuaciones esenciales en el modelo territorial de la Comunitat Valenciana, incluyendo entre los criterios de ordenación e intervención la igualdad entre hombres y mujeres, las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares. Al mismo tiempo, la preservación del suelo rural, tanto por los valores existentes en el mismo como por el valor de ser simplemente suelo rural, excluido de los procesos de transformación urbana más allá de lo necesario, permite la conservación de nuestro entorno tanto para la vida silvestre como para que las personas puedan desarrollarse en toda su plenitud.

La implantación de estas políticas urbanas y de actuación sobre el territorio precisan de la modificación del marco normativo existente, constituido por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Esta modificación debe realizarse de acuerdo con las normas básicas establecidas por el Estado en la regulación sobre el suelo, el medio y la vivienda y, especialmente, con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La modificación de la Ley 5/2014 tiene por objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pudieran estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en los que se den situaciones de vulnerabilidad. Para ello se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana (artículos 7, 24, 33, 36, 37, 63, 72 y 72 (bis y siguientes), 76 (bis) 77 y 99 y Disposición Derogatoria).

Un segundo objetivo de la Ley es reforzar la función y control público sobre los procesos de ocupación del territorio. Este objetivo se concreta en la eliminación de las Actuaciones Territoriales Estratégicas y la regulación de los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible, en los que la participación de las instituciones públicas va a ser más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos (Artículos 14, 17 y 59 a 62). Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas, se favorece la gestión directa de los programas de actuación, no sólo dando preferencia a este modo de gestión frente a otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta forma (Artículos 86 bis, 143, 151 y 152). Relacionado con ello, la modificación de la ley va a garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentando los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitando que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable (artículo 111, 179 y 184 a 187 (quater)).

En tercer lugar la Ley tiene por objeto dar solución a situaciones existentes en el territorio, como consecuencia de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y que tienen efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental, en esta situación se encuentran tanto construcciones existentes en el medio urbano, para las que se modifican artículos sobre ordenes de ejecución; como las urbanizaciones sin finalizar en distinto grado de ejecución, para las que se prevé la reparcelación inversa o la ampliación de plazo de urbanización y la subdivisión de las unidades de ejecución; y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, respecto de las que se modifica el régimen de minimización de impacto, haciéndolo más adecuado a la realidad existente y creando las denominadas licencias de impacto ambiental y territorial. Por último, se trata de evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, ampliando en el tiempo la posibilidad de actuación de la Administración y una mayor eficacia

3



en la adopción de medidas de ejecución sustitutoria, (artículos 165 (bis), 175 (bis), 180, 196, 210 a 212, 236 y 241 y Disposición Adicional cuarta).

En cuarto lugar se establecen algunas modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable que derivan de las necesidades que se han puesto de manifiesto en el período de aplicación de la norma como la introducción del la vivienda vinculada a explotación agrícola o la forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario (artículos 197, 200 a 205 y 207).

Todo ello sin perjuicio de que se incluyan modificaciones en la ley de carácter aclaratorio o de correcciones tipográficas u ortográficas que se han puesto de manifiesto con la aplicación de la norma, para depurar de este modo el texto legal (artículos 54, 64, 76, 92, 96, 106, 117, 118, 121, 131, 153, 175, 177, 193, 194, 213, 214, 216, 221, Disposición Transitoria primera y séptima,).

Esta propuesta normativa está amparada en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana (Ley orgánica 5/1982, de 1 de julio, en su versión modificada por la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril) que establece la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Adicionalmente, la propuesta estaría también amparada en el artículo 49.1.3 del Estatut, que otorga a la Generalitat competencias exclusivas en materia de normas de procedimiento administrativo derivadas de las especificidades de la organización de la Generalitat.

Artículo Único. Modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana

1. Se modifica el párrafo 5 del preámbulo; los artículos 6, 7, 13, 14, 17, 24, 33, 36, 37, 46, 48, 51, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 72, 77, 92, 99, 111, 117, 118, 121, 143, 151, 152, 153, 175, 177, 179, 180, 184, 185, 186, 187, 193, 194, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 210, 211, 212, 213, 214, 216, 221, 236 y 241; asimismo se modifican las disposiciones transitorias primera y séptima y los anexos I, IV y VI todo ello de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en los términos establecidos en el Anexo a la presente Ley.

2. Se añaden los artículos 72 (bis), 72 (ter), 72 (quater), 72 (quinquies), 72 (sexties), 72 (septies), 72 (octies), 76 (bis), 86 (bis), 165 (bis), 175 (bis), 187 (bis), 187 (ter), 187 (quater) y 211 (bis), así como las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava y el anexo X a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en los términos establecido en el Anexo a la presente Ley .

3. Se corrigen los errores ortográficos, gramaticales y de remisión a otros preceptos de los artículos 54, 76, 96, 106 y 131.

Disposición transitoria primera. Régimen aplicable a los suelos dotacionales privados previstos en el planeamiento

A los suelos dotacionales privados previstos en los planes aprobados con anterioridad a esta ley, les será de aplicación lo previsto para ellos en dichos planes.

Disposición transitoria segunda. Aplicación a programas aprobados con anterioridad

El artículo 165.bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en la redacción dada por esta ley, será también de aplicación a los Programas de Actuación Integrada aprobados con anterioridad a su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. Derogación Normativa

Se deroga la Disposición Transitoria Sexta "Suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida" de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

4



Disposició final única. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari oficial de la Generalitat Valenciana*.

ANEXO

Relación completa, en su nueva redacción, de los preceptos que se modifican de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Uno. El párrafo 5 del preámbulo queda redactado de la siguiente forma:

"Y es, precisamente este, el primer gran objetivo de la ley: la simplificación. Esta reforma legal nace con la voluntad de sistematizar y clarificar el vigente marco normativo. Propone una tramitación ambiental y urbanística unificada, y reduce el número de disposiciones legislativas del sistema actual. En concreto, la nueva ley sustituye y deroga la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana; la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable y la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable; la Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf y la Ley 1/2012, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, excepto la disposición final primera. Asimismo, deroga dos importantes desarrollos reglamentarios, como son el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, y el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell."

Dos. El artículo 6, apartado 4, queda redactado de la siguiente forma, y además se adiciona un apartado 5.

"4. Los instrumentos de paisaje serán:

- a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley.
- b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley.
- c) Los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley.

5. Los instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán, en todo caso, dentro del procedimiento administrativo en el que se aprueba el plan o proyecto al que están vinculados, a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas."

Tres. El artículo 7, apartado 2, en su subapartado a) queda redactado de la siguiente forma y se añade el subapartado j):

"a) Priorizará y, en su caso promoverá, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad."

"j) Impulsará la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que



sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social."

Cuatro. El artículo 13, apartado 2 y 3, quedan redactados de la siguiente forma, asimismo se reenumeran los apartados 4 y siguientes:

- "2. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
4. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.
5. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.
6. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes."

Cinco. El artículo 14, apartado 3, queda redactado como sigue:

"3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles."

Seis. El título del artículo 17 y el propio artículo quedan redactados como sigue:

"Artículo 17. Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles . Definición y requisitos

1. Los Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales de interés general y estratégico, de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell.
2. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta, y localizarse en terrenos situados en un1o o varios términos municipales, cualquiera que sea su zonificación, clasificación, estado de urbanización o uso previsto por el planeamiento urbanístico y territorial anterior a su aprobación.
3. El ámbito del proyecto de inversión estratégica sostenible constituirá una única zona de ordenación urbanística, cuyo uso predominante será el propio del proyecto que motiva la modificación. Desde el inicio de la iniciativa debe realizarse un estudio de alternativas tanto del documento de ordenación como del proyecto a ejecutar.
4. Deberán constituirse como una única parcela urbanística acorde con el uso o actividad a la que se destina, con inscripción registral de dicha condición, pudiendo desarrollarse mediante sociedad de carácter empresarial, pública, privada o mixta, y ejecutada en régimen de unidad de gestión por sus titulares. De forma excepcional se podrá dar lugar a distintas parcelas urbanísticas con titulares distintos, pero los usos y edificaciones autorizables en las mismas siempre deberán estar directamente relacionados, o ser complementarios, con la actividad que motiva el proyecto de inversión estratégica sostenible.
5. Debe justificarse la dificultad de llevar a cabo su desarrollo urbanístico mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en la Sección IV del Capítulo III el Título II, Libro I



de esta Ley por no ser necesaria la previsión en su ordenación de suelos o dotaciones de destino público constituyentes de un tejido urbano propio de la trama de los polígonos industriales o terciarios, salvo los estrictamente precisos para garantizar su conexión con las redes generales, al vincularse la totalidad de su suelo al uso o actividad a la que se destina el proyecto de inversión estratégica sostenible. Asimismo, debe justificarse la dificultad de su desarrollo mediante declaración de interés comunitario regulada en el Capítulo I del Título IV, Libro II, de esta Ley para el suelo no urbanizable, en razón de su excepcional orden de magnitud.

6. En proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, concurrirán estos requisitos:

- a) Congruencia con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecución de sus objetivos y directrices.
- b) Interés general: producir un impacto supramunicipal favorable y permanente desde el punto de vista económico, social y ambiental, especialmente en la creación de empleo, circunstancia que deberá acreditarse mediante la aportación de un estudio de viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación.
- c) Integración territorial: ser compatible con la infraestructura verde, integrarse en la morfología del territorio y el paisaje y conectar adecuadamente con las redes de movilidad sostenible, ponderando positivamente las de transporte público y los sistemas no motorizados.
- d) Localización selectiva: ubicarse aprovechando singularidades del territorio que impliquen ventajas comparativas de localización, sea por accesibilidad, entorno ambiental o paisajístico o por la presencia y posición de equipamientos o infraestructuras de calidad.
- e) Efectividad: ejecutarse de forma inmediata, sin perjuicio de las fases espaciales o temporales que se prevean en su desarrollo.
- f) Relevancia: acoger usos y actividades que contribuyan a la excelencia y cualificación del territorio con proyección o ámbito de influencia de escala internacional, nacional o, cuanto menos, regional. Los proyectos empresariales que implanten estos usos y actividades se adecuarán a las siguientes categorías:
 - 1.º Actuaciones que contribuyan a mejorar la competitividad, la reconversión de sectores económicos, el desarrollo y la innovación tecnológica, la cooperación empresarial, la atracción de talentos, la internacionalización de empresas y, en general, la creación de empleo. Las actuaciones serán de carácter terciario o industrial, sólo excepcionalmente, de manera muy justificada para los intereses generales y con carácter limitado, se admitirá el uso residencial como compatible.
 - 2.º Implantación de equipamientos terciarios que sean referencia en cuanto a su reconocimiento y exclusividad.
 - 3.º Actuaciones significativas de mejora del medio rural, basadas en el aprovechamiento de sus recursos endógenos o en la atracción de actividades innovadoras compatibles con dicho medio.”

Siete. El artículo 24, apartados 2, 3 y 4, queda redactado como sigue, además se reenumera el apartado 5.

“2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación. La superficie de parque público destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos, no computará a efectos del cálculo del índice de ocupación en los términos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o disposición que la sustituya.

3. La superficie mínima de parque público de 5 metros cuadrados por habitante podrá reducirse de la siguiente forma:

- a) En un 70% en municipios de menos de 2000 habitantes y no formen una urbanización superior a 70.000 habitantes.
- b) En un 50% en los municipios con población igual o mayor de 2.000 habitantes y menor de 5.000 habitantes, y no formen una conurbación superior a 70.000 habitantes.
- c) En un 25% en los municipios con una población igual o mayor de 5.000 habitantes y menor de 15.000 habitantes, y no formen una Conurbación superior a 70.000 habitantes.
- d) En un 50 % en aquellos municipios cuyo término municipal tenga suelo sujeto a una especial protección en un porcentaje superior al 75% de su superficie.

La aplicación de esta minoración exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en la



ficha de gestión del mismo de uno o varios proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano cuyo coste sea equivalente a la ejecución de la proporción de parque público de la red primaria objeto de la minoración. Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, el o los proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano con un coste equivalente a la ejecución de la proporción de parque público de la red primaria objeto de la minoración se realizará por la Administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá el plazo máximo de ejecución del proyecto, que no podrá ser superior a ocho años. El incumplimiento de este plazo determinará la imposibilidad de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.

4. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento. A este estándar le será de aplicación la minoración prevista en el apartado anterior.

5. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley."

Ocho. El artículo 33, apartado 1, queda redactado como sigue:

"1. El plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista en los suelos urbanizables y en un mínimo del treinta por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre dicha edificabilidad del planeamiento vigente en suelo urbano. No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan."

Nueve. El artículo 36, apartados 2, 4 y 5 quedan redactados como sigue

"2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.

b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector y a equipamientos al menos un cinco por cien de la superficie del sector."

"4. En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías en la que se encuentren integradas ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior. No obstante, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica, y siempre que se trate de actuaciones aisladas o integradas en el medio urbano de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, podrá incrementarse la edificabilidad residencial en cada parcela o en cada unidad de ejecución del ámbito de aplicación hasta en un 50% más con respecto al índice de edificabilidad medio y al número de viviendas atribuido por el planeamiento anterior a los suelos edificables integrados en la subzona de ordenación o en el área homogénea correspondiente. En estos casos se aplicarán las reglas previstas en los artículos 76.bis y 77 de esta ley, si bien, en los casos en que el incremento de edificabilidad comporte un incremento de suelo dotacional de acuerdo con esta ley y con la legislación de suelo del Estado, los estándares mínimos se ampliarán en la misma proporción que comporte dicho incremento de la edificabilidad, con el límite de los estándares previstos en el artículo 36.2 de esta ley."

"5. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, consistente en una mayor edificabilidad, densidad, o asignación de nuevos usos que precisen de mayores cesiones de dotaciones de acuerdo con el apartado anterior, cuando sea imposible



la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes."

Diez. El artículo 37 queda redactado como sigue

" Artículo 37. Usos terciarios especiales.

1.- Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.

2.- En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano que ya esté urbanizado, para su reforma, regeneración o renovación, donde se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, las superficies de suelo dotacional público que pudieran corresponder a la actuación urbanística podrá disminuirse hasta en un 50% de las establecidas en el artículo 36 de esta ley. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 77 de esta ley podrá reducirse hasta un 50%, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica."

Once. El artículo 46 añade un apartado 4 que queda redactado como sigue

"4. Los Programas de actuación regulados en el Libro II de esta ley, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al Programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo."

Doce. El artículo 48, apartado f) queda redactado como sigue

"f) Público interesado: a los efectos de esta ley, se entenderá por público interesado:

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesado según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular o corregir las desigualdades por razón de género, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.

b) Que lleve, al menos, un año legalmente constituida y venga ejerciendo, de modo activo, las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos, y esté inscrita en el registro habilitado a tal efecto en la Conselleria competente.

c) Que según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan o programa."

Trece. Se modifica el artículo 51, apartado 2, y se añaden la letra d) y el apartado 8, que quedan redactados como sigue

"2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

d) Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan o programa sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales."

"8. La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el art.51.2.d se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

El informe ambiental se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat."



Catorce. El artículo 54, apartado 2.b) queda redactado como sigue:

"2. El expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica deberá contener:

b) Los resultados de las consultas, de la información pública y del plan de participación pública en los términos establecidos en el apartado 4.c) del artículo 51 de esta ley."

Quince. El artículo 55, apartados 6 y 7, queda redactado como sigue:

"6. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán, para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Esta publicación se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.1 de esta Ley.

7. Los planes entrarán en vigor a los 15 días de su publicación."

Dieciséis. El artículo 56, apartado 1, se suprime

Diecisiete. El artículo 59, incluido el título, quedan redactados como sigue

"Artículo 59. Procedimiento para el desarrollo de un proyecto de inversión estratégica sostenible

1. La aprobación de un proyecto de inversión estratégica sostenible tiene tres fases:

a) La fase de la declaración del proyecto como inversión estratégica sostenible acordada por el Consell.

b) La fase de la aprobación del plan y proyecto en que se concreta la actuación por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) La aprobación de los instrumentos de gestión, seguimiento y control de la ejecución de la actuación por el órgano de la administración que, en cada caso, designe el Consell.

2. El acuerdo del Consell, previa autorización por mayoría absoluta de los diputados de Les Corts, será el documento preceptivo para la redacción del plan y proyecto y su correspondiente estudio ambiental y territorial estratégico. A este efecto, el Consell determinará los requisitos urbanísticos, ambientales y territoriales que se aplicarán para cada actuación, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 60.3.d).

3. La aprobación del plan y proyecto corresponde a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio. La aprobación de los instrumentos de gestión, seguimiento y control de su ejecución corresponde al órgano de la administración que, en cada caso, designe el Consell.

La aprobación del plan y proyecto puede ser simultánea a la de los instrumentos para su desarrollo y ejecución cuando así lo permitan las circunstancias del caso."

Dieciocho. El artículo 60, incluido el título, queda redactado como sigue

"Artículo 60. Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión estratégica sostenible.

1. La Conselleria con competencia material relevante para los objetivos del proyecto de inversión estratégica sostenible, a instancia del aspirante a promotor, formulará consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, con una propuesta esquemática. En esta propuesta, como mínimo, se contemplará:

a) Descripción de los usos y actividades propuestos, con el grado de detalle de un anteproyecto, y sus efectos sobre la generación de renta y empleo.

b) Descripción de las diferentes alternativas posibles, justificando la dificultad de gestionar urbanísticamente el desarrollo de su implantación mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en esta Ley para el suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, en los términos establecidos en el apartado 4 del artículo 17.

c) Integración del ámbito de la actuación en la infraestructura verde del territorio.

d) Análisis preliminar de la adecuación a las redes de infraestructuras y dotaciones existentes o, en su caso, propuesta de ampliación.

e) Informes de viabilidad y sostenibilidad económica, con la justificación de los recursos financieros necesarios para hacer frente a la actuación y una análisis de los costes externos de la misma.

f) Propuesta de participación pública en los términos establecidos en el artículo 51.4.c) de la presente ley.

g) Información acerca de la titularidad de los terrenos y de los acuerdos alcanzados entre el aspirante a



promotor y los propietarios.

2. La Conselleria competente en materia de ordenación del territorio resolverá, previa audiencia al ayuntamiento o ayuntamientos afectados e información al público por un plazo de 45 días, sobre la admisión a trámite de la documentación presentada, atendiendo a los requisitos del artículo 17.3 de esta ley. En cualquier caso, la resolución favorable no prejuzgará el sentido de la declaración del Consell.

3. Si admite a trámite la documentación, la remitirá al órgano ambiental al objeto del inicio de la evaluación ambiental estratégica y la emisión del documento de alcance ambiental y territorial estratégico, de acuerdo con los artículos 50 y 51 de esta Ley. Una vez emitido este documento, la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio preparará un informe sobre el proyecto de inversión estratégica sostenible que valorará:

- a) Su adecuación a los requisitos legales para su declaración como proyecto de inversión estratégica sostenible.
- b) Determinación de aspectos ambientales, territoriales y funcionales a considerar.
- c) Alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, del instrumento de paisaje y del proceso de participación pública y consultas.
- d) Identificación de los instrumentos y estándares urbanísticos necesarios y la secuencia de su tramitación que incluirá los umbrales de los parámetros urbanísticos relativos a la edificabilidad, usos pomenorizados, tipologías edificatorias y demás condiciones que deberán caracterizar el plan que desarrolle su ordenación urbanística.
- e) En razón a la participación pública en las plusvalías que la declaración comporta, establecimiento de la compensación de valor equivalente del 10% del coste total de las obras de urbanización correspondientes a la actuación, materializable en metálico o en suelo, a entregar a la Administración actuante y, finalmente, definición de la secuencia de su tramitación.
- f) Resultado de las audiencias, consultas e información pública, mediante un informe en que se realice un resumen del contenido de las mismas y la forma en que van ser recogidas o no en el informe que se emita.

4. Este informe será elevado al Consell. El Consell, junto con una copia del expediente administrativo, lo remitirá a Les Corts para que autorice, mediante resolución aprobada por la mayoría absoluta de los diputados, la declaración del proyecto como inversión estratégica sostenible, con los contenidos establecidos en el número anterior. Una vez obtenida la autorización de Les Corts, el Consell designará los órganos responsables de la elaboración, tramitación, aprobación, gestión y seguimiento del proyecto de inversión estratégica sostenible correspondiente.

5. El acuerdo del Consell podrá exigir las garantías financieras que se consideren oportunas en los términos previstos en la legislación vigente.

6. El acuerdo del Consell no supone la necesaria aprobación del plan y proyecto tras la tramitación prevista en los artículos siguientes. Meramente determina el carácter estratégico de la actuación y la procedencia de su tramitación y aprobación como proyecto de inversión estratégica sostenible.”

Diecinueve. El artículo 61 queda redactado como sigue

“Artículo 61. Elaboración y aprobación del plan y proyecto

1. El plan y proyecto serán elaborados, incorporando su estudio ambiental y territorial estratégico, con el alcance y condiciones prescritas en el acuerdo de declaración. El órgano responsable lo someterá a participación pública y consultas, según lo previsto en dicho acuerdo, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días, dando adecuada participación a los ayuntamientos e instituciones afectadas.

Elevado al órgano ambiental, este elaborará una declaración ambiental y territorial estratégica, cuyas determinaciones se incorporarán al plan y proyecto para su aprobación de acuerdo con lo establecido en el capítulo II de este título.

2. La resolución aprobatoria del plan y proyecto de inversión estratégica sostenible conlleva los siguientes efectos:

- a) Modificación del planeamiento vigente, sin que sean necesarios más trámites posteriores, ni otras condiciones de planeamiento o gestión urbanística más que las definidas en la propia resolución aprobatoria. Para ello el Plan deberá abarcar todas las modificaciones de ordenación, fuera y dentro del ámbito de la actuación, de todos los instrumentos de ordenación afectados por ella.
- b) Designación del promotor y fijación de sus obligaciones, que incluirán ejecutar y sufragar las obras, proyectos y actuaciones que se especifiquen, debiendo incluir la conexión de la actuación y el



suplemento de las infraestructuras precisas para su integración equilibrada en el territorio.

c) Establecimiento de las condiciones jurídico económicas de la actuación, que se formalizarán a través de un convenio que regulará las obligaciones y derechos del promotor, de los propietarios adheridos y de la administración.

3. La resolución fijará justificadamente el sistema de gestión, ponderando los intereses colectivos y particulares que resulten afectados. La resolución aprobatoria comportará la declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos precisos para desarrollar la actuación.

El Consell podrá eximir excepcionalmente al proyecto de inversión económica sostenible de las licencias y autorizaciones cuya regulación sea competencia de la Generalitat, estando el resto de licencias a lo determinado por las legislaciones estatal y europea.

4. El Plan se acompañará con el anteproyecto de urbanización, que permita siquiera una estimación aproximada de los costes de urbanización. El Acuerdo del Consell establecerá el órgano competente para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y restantes instrumentos de gestión del Plan, y edificación."

Veinte. El artículo 62, incluido el título, queda redactado como sigue

"Artículo 62. Ejecución del proyecto de inversión estratégica sostenible.

1. Con carácter previo a la eficacia de la resolución aprobatoria, se exigirá al promotor suscribir y garantizar sus compromisos en forma legal. Las garantías se prestarán ante la Generalitat, que deberá velar por el cumplimiento de la resolución aprobatoria.

2. El promotor deberá aportar ante el órgano designado competente para su aprobación, el proyecto de urbanización y restantes instrumentos de gestión y edificación, en el plazo comprometido. Las resoluciones adoptadas deberán ser comunicadas a la Conselleria competente en ordenación del territorio a efectos de su seguimiento. El control de la ejecución de las obras de urbanización y edificación corresponderá a la administración municipal, que reportará de su evolución y finalización al órgano autonómico responsable.

3. Si el promotor del proyecto de inversión estratégica sostenible fuere una administración pública, la actividad de ejecución de la urbanización se realizará por la misma, por gestión directa o indirecta. En otro caso, la actividad de ejecución de la urbanización deberá asignarse previa selección mediante procedimiento sometido a condiciones de publicidad, concurrencia y criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas.

4. La renuncia a la condición de promotor o su transmisión ha de ser autorizada por el órgano de la administración competente para el seguimiento de la actuación, al igual que cualesquiera otros cambios en las condiciones de gestión inicialmente previstas.

5. El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará su sustitución o la caducidad del proyecto de inversión estratégica sostenible y la incautación de las garantías prestadas, previa audiencia del interesado. La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio."

Veintiuno. El artículo 63, se modifica el apartado 2.b) que queda redactado como sigue y se añaden los apartados 4 y 5

"b) Si la evaluación ambiental finaliza con un informe ambiental y territorial, se tramitarán por el procedimiento simplificado conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial."

"4. Cuando se produzca una modificación en la planificación urbanística que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos, se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

5. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento o de cualquier programa que desarrolle una actuación integrada de uso residencial,



requerirá la justificación por el Ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 184 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso."

Veintidós. El artículo 64, apartado 1, queda redactado como sigue

"1. La administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística."

Veintitrés. Se añade la letra d) en el apartado 3 del artículo 72

"d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre afectados."

Veinticuatro. Se añade el artículo 72 bis

"Artículo 72 bis. Actuaciones de rehabilitación

1. Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y el suelo dotacional público necesario para otorgarle la condición de solar, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.
2. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas."

Veinticinco. Se añade el artículo 72 ter

"Artículo 72 ter. Actuaciones de regeneración urbana.

1. Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras y la sustitución, en su caso, de un 50% como máximo de las edificaciones residenciales existentes, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de ineficiencia energética.
2. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas, en función del régimen aplicable de entre los establecidos en esta ley."

Veintiséis. Se añade el artículo 72 quater

"Artículo 72 quater. Actuaciones de renovación urbana.

1. Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, incluida la demolición y sustitución de la totalidad o, en su caso, de parte de las edificaciones preexistentes, de acuerdo con los artículos 188 y siguientes de esta ley, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.
2. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas en función del régimen aplicable de entre los establecidos en esta ley."

Veintisiete. Se añade el artículo 72 quinquies

"Artículo 72 quinquies. Ámbito.

1. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma



preferente sobre los espacios urbanos vulnerables.

2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.

b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata.

3. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en esta Ley, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el Ayuntamiento previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo por la Administración pública en régimen de gestión por propietarios, gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.

4. La aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente o de la delimitación de estos ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana implicará la obligación de urbanizar y edificar, sin necesidad de declarar el incumplimiento del deber urbanístico de edificar o rehabilitar, en caso de incumplir los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

5. En el marco de los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda, de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas «área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada», o figura que la sustituya, por la Administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los propietarios, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente."

Veintiocho. Se añade el artículo 72 sexies

"Artículo 72. sexies Sujetos intervinientes.

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación en los términos establecidos en esta ley y en la legislación del Estado sobre el suelo.

c) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

2. Están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación."

Veintinueve. Se añade el artículo 72 septies

"Artículo 72 septies. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana

1. El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la



ordenación pormenorizada de su trama urbana, señalando los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas, e identificará los suelos dotacionales públicos previstos y obtenibles mediante el desarrollo de las actuaciones de dotación y de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en el plan.

2. En el ámbito del plan deberá garantizarse que el aprovechamiento subjetivo final de cada propietario que resulte de la nueva ordenación no sea inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.

3. La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior se ejercitará desarrollando de manera autónoma el régimen previsto para cada una de las actuaciones de dotación o de las unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del plan.

4. Los costes derivados de las obras de urbanización de la actuación, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán financiar con cargo a los incrementos adicionales de aprovechamiento que pudieran atribuirse en relación a los establecidos por el planeamiento anterior.

En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento con esa finalidad o que su contenido no alcanzase para satisfacer la totalidad de los costes, su financiación se realizará mediante la aplicación de una parte del aprovechamiento público que le corresponda a la administración en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por los incrementos de aprovechamiento atribuidos en los suelos objeto de la actuación de regeneración urbana, o bien mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose entre los propietarios y titulares de bienes especialmente beneficiados por la actuación.

Asimismo, el plan de reforma interior contendrá una memoria de viabilidad económica, un informe de sostenibilidad económica y un estudio ambiental y territorial estratégico para el caso de que fuera preceptiva la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria."

Treinta. Se añade el artículo 72 octies

"Artículo 72 octies. Programa de Actuación para la renovación o regeneración urbana.

El desarrollo de una actuación de renovación o regeneración urbana precisará de programa de actuación que incluirá además del contenido establecido en el artículo 111 o 167 de esta ley, según se trate de un programa de actuación integrada o de actuación aislada, la forma de aplicación de las cargas al desarrollo de la actuación, incluido, en su caso, un estudio de distribución de las contribuciones especiales entre los especialmente beneficiados.

La tramitación y aprobación del programa de las actuaciones de renovación o regeneración urbana se regirá por los procedimientos establecidos en esta ley para cada uno de ellos."

Treinta y uno. Se suprimen los apartados 3 y 4 del artículo 76.

Treinta y dos: se añade el artículo 76 bis

"Artículo 76 bis. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento.

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36.4 de esta Ley, el plan establecerá:

a) Las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, en aquellos casos en que dicho incremento de aprovechamiento comporte cesión de suelo dotacional de acuerdo con esta ley y la legislación de suelo del Estado, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas, sin consideración del viario, ya obtenidas y afectadas al uso público, y la edificabilidad en el área urbana homogénea o subzona de ordenación pormenorizada, y como máximo las establecidas en el artículo 36.2 de esta Ley.

No obstante, dicha cesión de suelo dotacional no será exigible en aquellos casos en que la proporción existente entre suelo dotacional y edificabilidad atribuida en el ámbito espacial de referencia fuera superior al 40% de los estándares establecidos en el artículo 36.2 de esta Ley.

b) El porcentaje público de aprovechamiento determinado en función del resultado de la memoria de viabilidad económica, en los términos establecidos en los apartados 1.d) y 3 del artículo 77 de esta Ley."



Treinta y tres. Se modifica el artículo 77, apartado 1, y se añade el apartado 3, que quedan redactados como sigue

"1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, será el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20% del aprovechamiento tipo del área de reparto en función de la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de los mismos que dispongan del mismo uso global.

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación el 10% de dicho incremento que podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración urbanas de escasa rentabilidad económica, o incrementarse hasta el 20% en función de su elevada rentabilidad por causa de su diferenciada localización urbana, siempre que se encuentren justificadas en la memoria de viabilidad económica.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 76.bis de esta Ley, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor."

"3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el Ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10% de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, asimismo recibirá el suelo correspondiente a las dotaciones establecidas en el artículo 36 de esta ley que, en su caso, fueran legalmente exigibles, cesión que podrá ser sustituida por la monetización económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante Ordenanza municipal, los Ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo."

Treinta y cuatro. Se añade el artículo 86 bis

"Artículo 86 bis. Reglas especiales en la gestión directa.

1. En la gestión directa, el proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes que, provisionalmente, se adjudican a la Administración originarias de los propietarios que se hayan abstenido de participar y fijará la indemnización que corresponda percibir a los propietarios por el valor del suelo en situación rural. En el trámite de información al público de la reparcelación estas parcelas se podrán adjudicar a terceros mediante subasta. El precio de partida será el importe de la indemnización, y la adjudicación se efectuará a quien en ese trámite ofrezca el mayor precio.

2. Quien resulte seleccionado, efectuado el pago, figurará en la reparcelación como adjudicatario de las parcelas, y serán a su cargo los costes de urbanización que correspondan.

3. Antes de aprobar la reparcelación, la Administración abonará al propietario originario el importe de la indemnización, según el precio resultante de la subasta.

4. En caso de quedar desierta la subasta, el Ayuntamiento, como propietario de los terrenos, asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad."

Treinta y cinco. El artículo 92, apartado 4, queda redactado como sigue



"4. En los proyectos de reparcelación que el urbanizador promueva ante la administración, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde que finalice el plazo de exposición al público de la reparcelación."

Treinta y seis. El artículo 96 queda redactado como sigue

"La reparcelación económica cumplirá las siguientes determinaciones:

- a) La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución, hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.
- b) La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el apartado anterior, a la equidistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico."

Treinta y siete. El artículo 99, apartados 3 y 4, queda redactado como sigue

"3. Como regla general, la gestión del patrimonio público de suelo preferirá el arrendamiento o alquiler a la enajenación. En caso de enajenación se preferirá la del derecho de superficie a la del pleno dominio. A tales efectos:

- a) El arrendamiento o alquiler se regirá por lo establecido en la legislación de vivienda de la Comunidad Valenciana y sobre el patrimonio de las administraciones públicas.
- b) El régimen del derecho de superficie es el establecido en la legislación estatal de suelo.
- c) La transmisión del pleno dominio se realizará de acuerdo con la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas.

4. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas, a través de alguna de las siguientes modalidades:

- a) Mediante enajenación por concurso público.
- b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.
- c) Directamente, por precio no inferior al valor de los terrenos, a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos, que promuevan la construcción de viviendas de protección pública. El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.
- d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o cualquier otra de las actuaciones previstas en el apartado 1 de este artículo."

Treinta y ocho. El artículo 106, apartado 7, queda redactado como sigue

"7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos en la ley de Expropiación Forzosa."

Treinta y nueve. El artículo 111, apartados 3 y 4.d), queda redactado como sigue

"3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada."



Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por los propietarios y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de esta ley para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento no podrán:

- a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.
- b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.
- c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados."

"d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."

Cuarenta. El artículo 117, apartado 2, queda redactado como sigue

"2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 50 y 51."

Cuarenta y uno. El artículo 118, apartado 2, queda redactado como sigue

"2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 50 y 51. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta."

Cuarenta y dos. El artículo 121, apartados 2 y 4 in fine, queda redactado como sigue

"2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:

- a) Objetivos del programa.
- b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
- c) Desarrollo previsible del programa.
- d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio
- f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes."

"4. Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda."

Cuarenta y tres. El artículo 131 queda redactado como sigue

"La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las bases de programación, por lo establecido en la presente ley y las normas que la desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público."

Cuarenta y cuatro. El artículo 143, se añade un nuevo apartado 4, el 4 pasa a ser el 5, redactados como sigue y el apartado 5 pasa a ser el 6

"4. En gestión directa, la Administración actuante determinará en la aprobación del Programa de actuación si los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonarán los



gastos de urbanización en metálico o en suelo.

5. En gestión indirecta, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico"

Cuarenta y cinco. El artículo 151 , apartado 3, queda redactado como sigue

"3. La Administración actuante, para asumir mediante gestión directa el Programa a desarrollar en las condiciones establecidas en el artículo 143.4, bastará con que comprometa crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5% del coste total de las cargas del Programa."

Cuarenta y seis. Se añade el apartado 4 al artículo 152

"4. En los supuestos a los que se refiere el apartado anterior, la resolución del Programa implicará que el Ayuntamiento quede como titular fiduciario de las correspondientes parcelas. Si se efectúa otra adjudicación del Programa, estas parcelas se adjudicarán al nuevo urbanizador en concepto de retribución. En el caso de que se tramite la reversión de la reparcelación, se llevará a cabo su restitución a quienes hubieran retribuido en terrenos."

Cuarenta y siete. El artículo 153, apartado 1, inciso final, y 3, queda redactado como sigue.

"No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera o hipotecaria que se establezca por el urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva."

"3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación provisional, podrá cancelarse la afección real a instancia del titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la cuenta de que se trate."

Cuarenta y ocho. Se añade el artículo 165 bis

"Artículo 165 bis. La reversión de la reparcelación.

1. Al resolver el Programa de Actuación Integrada la Administración urbanística actuante podrá revertir la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización.

2. En el caso de no haberse aprobado la reparcelación, la Administración al resolver el Programa de Actuación Integrada deberá acordar la adopción de las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable, salvo aquellos en los que, de acuerdo con los criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, considere necesario mantener en su clasificación actual para atender la demanda de suelo en sus diferentes categorías.

3. De haberse aprobado definitivamente la reparcelación, si no se hubieren iniciado las obras de urbanización o estas se hubieren ejecutado en menos de un veinte por ciento de acuerdo con el programa de actuación integrada, el Ayuntamiento podrá optar por dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso parcelario y acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley y en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, o establecer medidas, con arreglo a la presente ley, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo no superior a 5 años, prorrogable, una sola vez, por cinco años más.

4. Si las obras de urbanización se hubieren ejecutado en más de un veinte por ciento de acuerdo con el programa de actuación integrada, el ayuntamiento podrá optar por:

- Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a la presente ley, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de diez años, prorrogable una sola vez por cinco años más.
- Dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso reparcelatorio y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los



criterios establecidos en esta ley y en la Estrategia Territorial de la Comunitat València.

c) Subdividir la unidad de ejecución y aplicar la regla del apartado a) o b) en función del análisis de cada uno de los ámbitos de la actuación.

5. En el procedimiento de reversión de la reparcelación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 92 de esta ley.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a los que de lugar el proceso de reversión de la reparcelación le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

6. Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la Administración urbanística actuante podrá ofrecer a los propietarios la posibilidad de que, en el plazo de tres meses desde la notificación, asuman la condición de urbanizador mediante el régimen de gestión por los propietarios previsto en esta ley. A estos efectos, el porcentaje a que se refiere el artículo 114 se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales."

Cuarenta y nueve. El artículo 175, apartado 2, queda redactado como sigue

"2. Los proyectos de urbanización que se formulen independientemente de un programa se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para los estudios de detalle en los términos que recoge el artículo 57 de la presente ley, sin que estén sometidos a evaluación ambiental estratégica."

Cincuenta. Se añade el artículo 175 bis

"Artículo 175 bis. Pago de las obras de urbanización a cargo de propietarios beneficiados.

Cuando la Administración ejecute obras de infraestructuras que dote de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas, podrá imponer a los propietarios de las mismas, mediante cuotas de urbanización reguladas en el artículo 149 de esta Ley, el pago de los costes de dichas obras. En estos casos la Administración calculará las cuotas de liquidación de acuerdo con los criterios establecidos para su cálculo en el seno de un proyecto de reparcelación, incluyendo un plan de pagos para cada uno de los propietarios afectados. A los propietarios con edificación construida podrá exigirse el pago desde el inicio de las obras. Al resto de propietarios no podrá exigirse el pago de las cuotas de urbanización hasta que la parcela de la que cada uno sea titular adquiera la condición de solar."

Cincuenta y uno. Se modifica el título del artículo 177 y se añade un apartado 4

"Artículo 177. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida."



"4. La condición de solar se extingue:

- a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.
- c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo."

Cincuenta y dos. El artículo 179 queda redactado como sigue

"1. Los propietarios de solares deberán solicitar licencia de edificación en el plazo establecido en el Plan o en el Programa de Actuación. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar.

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberán iniciar el proceso de edificación y, en su caso, urbanización, en el plazo establecido en el Plan. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que fuera posible su programación como actuación aislada.

Los planes fijarán los plazos de edificación de solares y, en su caso, urbanización de actuaciones aisladas en suelo urbano atendiendo a las circunstancias económicas, sin que en ningún caso este plazo pueda ser superior a seis años.

2. Los propietarios deben iniciar la edificación, y en su caso la urbanización, a que tengan obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan o el programa y concretados en la licencia municipal.

3. En caso de incumplimiento de los plazos para edificar, el Ayuntamiento podrá dictar orden individualizada de edificación o rehabilitación en los ámbitos prioritarios de actuación que se determinen de acuerdo con criterios expresos y objetivos de prioridad. La delimitación de estos ámbitos corresponderá al Ayuntamiento en municipios de población de más de 20.000 habitantes y a las Comisiones Territoriales de Urbanismo, a propuesta del Ayuntamiento en municipios de población igual o inferior a 20.000 habitantes.

4. Las Corporaciones públicas y las empresas que poseyeren solares para ampliaciones de edificios o instalaciones necesarias para la actividad productiva existente en los mismos podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos, por autorización del Ayuntamiento, previo informe de la Conselleria competente en urbanismo y, en su caso, de la de industria o comercio."

Cincuenta y tres. El artículo 180, apartados 1 a 4, quedan redactados como sigue, además se añaden los apartados 5 a 8

"1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Así mismo, deberán adaptarlos al entorno rural o urbano en los términos establecidos en los apartados 5 a 8 de este artículo. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años deberán promover, al menos cada diez años, la realización de una inspección técnica y de un informe de evaluación del edificio, a cargo de facultativo competente.

El contenido de los informes de evaluación para inmuebles de uso residencial destinado a cualquier tipo de vivienda, abarcarán los siguientes aspectos:

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio reflejando los resultados de la inspección, indicando los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias adecuándolas al uso a que se destinen.
- b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) Evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

Los informes de evaluación del edificio de inmuebles para usos distintos al destinado a vivienda,



incorporarán únicamente los aspectos previstos en los apartados a) y b).

Los propietarios de edificios de uso residencial destinado a cualquier tipo de vivienda, que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, tendrán que disponer del correspondiente informe de evaluación del edificio con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

3. La eficacia a efectos administrativos del informe de evaluación del edificio, de uso residencial destinado a cualquier tipo de vivienda, requerirá la inscripción del mismo en el registro autonómico habilitado al efecto.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición del informe de evaluación del edificio y que esté vigente. Si este no se ha efectuado, podrá realizarlo de oficio a costa de los obligados.

5. Los propietarios, y demás obligados de acuerdo con la legislación del suelo del Estado, de edificaciones que sean susceptibles de albergar usos residenciales, industriales o terciarias, estén situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubica la edificación de los servicios urbanísticos básicos, en los siguientes términos:

a) En el caso de edificaciones en suelo urbano, deben realizar las actuaciones necesarias para dotar a los terrenos sobre los que se erigen de la condición de solar, de acuerdo con el artículo 177 de la Ley, bien sea mediante licencia urbanística o programa de actuación integrada o aislada.

b) En el caso de edificaciones en suelo urbanizable, deben realizar las actuaciones necesarias para llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos hasta que adquieran la condición de solar de acuerdo con el Título II del Libro II de la Ley, en su defecto y hasta tanto se realiza la urbanización, deberán dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos exigibles para las edificaciones en suelo no urbanizable.

c) En el caso de edificaciones en suelo no urbanizable deberán contar con los servicios urbanísticos en los términos establecidos el artículo 196.4 y en el último párrafo del artículo 197 de la ley si se trata de las edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes si se trata de edificaciones que deben incluirse en ámbitos sujetos a una actuación de minimización de impactos.

6. Las actuaciones sobre las edificaciones en suelos urbanizables sin programación y en suelos no urbanizables a que se refiere el apartado anterior, deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias para cumplir con lo preceptuado en el artículo 20.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en los artículos 8 y 196 de esta Ley. Esta obligación también puede incluir actuaciones sobre elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

7. En los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se efectuará a través de los procedimientos de transformación urbanística regulados en el Título II del Libro II, de esta ley o a través de proyectos de urbanización financiados con contribuciones especiales o mediante otros mecanismos de financiación aprobados por la Administración actuante de acuerdo con la legislación que resulte de aplicación.

En los suelos no urbanizables el cumplimiento de estas obligaciones se efectuará a través de los instrumentos previstos en los artículos 210 y siguientes de esta Ley.

8. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar o, en su caso, cuente con los servicios propios de las edificaciones en suelo no urbanizable, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de esta ley podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable."

Cincuenta y cuatro. El artículo 184 queda redactado como sigue

"1. Transcurrido el plazo para iniciar o concluir por el propietario la edificación de los solares sometidos al deber de edificar, la rehabilitación de los edificios sometidos a dicho deber y, en su caso, la urbanización, conforme al artículo 179 de esta ley, sin que se haya cumplido la obligación urbanística, dentro de los ámbitos prioritarios de actuación delimitados conforme al citado artículo, la administración, de oficio o a instancia de particular, deberá notificar a los propietarios y demás interesados la propuesta de declaración de incumplimiento del deber de edificar, rehabilitar y, en su caso de urbanizar, y de la inscripción de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Los propietarios afectados dispondrán, en todo caso, del plazo de un mes, contado desde la notificación, para oponerse a



la misma.

2. Transcurrido este plazo, o presentada oposición por el propietario y previo análisis del resultado de la memoria de viabilidad económica y del interés general y de la satisfacción de la función social que comporta la edificación del inmueble, la administración resolverá sobre la declaración de incumplimiento, la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar y la aplicación del régimen de edificación forzosa, comunicándolo, en su caso, al Registro de la Propiedad para su inscripción.

La inexistencia del Registro Municipal señalado no afectará a la validez y eficacia de las resoluciones declaratorias de incumplimiento, ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación del suelo de Estado.

3. Efectuada la resolución para la declaración del incumplimiento podrá iniciarse la ejecución por sustitución forzosa mediante la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de un agente edificador. El régimen de sustitución forzosa legitima a cualquier persona física o jurídica, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación de un solar y, en su caso, la realización de las obras de urbanización.

4. El procedimiento para la selección del adjudicatario se iniciará, de oficio o a instancia de particular, por el Alcalde. El inicio del procedimiento se comunicará al Registro de la Propiedad y se dará audiencia al propietario por el plazo de un mes. El procedimiento de aprobación del programa de actuación aislada y de selección del adjudicatario se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 186 de esta Ley, en lo dispuesto en la misma para programas de actuación aislada y, supletoriamente, por la regulación de las actuaciones integradas.

5. De quedar desierto el concurso se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un 25 por 100. Si el segundo concurso también quedara desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses desde la resolución que declare desierto el concurso, iniciará el procedimiento para la venta forzosa mediante pública subasta de acuerdo con la legislación de patrimonio de las administraciones públicas. El adquirente ha de comprometerse y garantizar el inicio de su edificación en el plazo de un año, inscribiéndose dicho compromiso en el Registro de la Propiedad. En caso de quedar desierta la subasta, el Ayuntamiento podrá adquirir el inmueble por expropiación.

6. Tanto en la modalidad expropiatoria como en la modalidad de sustitución forzosa en régimen de propiedad horizontal derivadas de las previsiones de este artículo se ajustarán a las reglas especiales por incumplimiento de la función social de la propiedad reguladas en el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, salvo en el supuesto de la suscripción del convenio establecido en el apartado 2.c) del artículo 185 de esta ley.

7. Las mismas reglas de este artículo son aplicables al incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para la rehabilitación, conservación o intervención en un edificio."

Cincuenta y cinco. El artículo 185 queda redactado como sigue

"1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar podrá iniciarse, de oficio o a instancia de particular, ante la administración actuante. El inicio del procedimiento precisará, al menos, de los requisitos sustantivos y documentales siguientes:

a) Fundamentación del incumplimiento del deber por el propietario del inmueble, sobre la base de la información pedida al efecto por los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

b) Documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica, que justifique la edificación o rehabilitación de la actuación aislada y el interés general de la actuación, así como los plazos previsibles para ello, acompañada de documento acreditativo de constitución de una garantía provisional, por importe mínimo del dos por ciento del coste total estimado de las obras objeto de la actuación propuesta.

c) El ayuntamiento procederá a la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias en la finca objeto de la actuación y solicitará al Registro de la Propiedad un certificado de dominio y cargas del inmueble, lo que se hará constar mediante una nota marginal en este; y se someterá a información pública por un plazo de un mes anunciado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de la provincia, y se tendrá que notificar, simultánea o previamente, y de manera expresa, a la propiedad, para que alegue lo que considere adecuado a su derecho en el plazo de un mes desde la notificación.

2. Una vez culminado el período de información pública procederá de la forma siguiente:

a) El ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, considerará la procedencia de adoptar el procedimiento de sustitución forzosa y, para ello, convocará al propietario y al particular intere-



sado para que, a la vista de las actuaciones llevadas a cabo, manifiesten sus conclusiones definitivas con respecto al incumplimiento del deber de edificar, urbanizar en su caso, o rehabilitar, procediendo, en consecuencia, a la ratificación o levantamiento de la suspensión cautelar de licencias adoptada.

b) Procederá la declaración de incumplimiento del deber en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputables a la responsabilidad del propietario y no derivadas de decisiones administrativas que lo hubieran impedido. La declaración comportará la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la habilitación para la convocatoria de concurso de selección de programas de actuación aislada de edificación, urbanización en su caso, o rehabilitación en sustitución forzosa del propietario, la imposición de la sanción establecida en el apartado 4 del artículo 103 de esta ley y la comunicación al registro de la propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

c) No obstante lo anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de concurso de programa de actuación aislada en sustitución forzosa del propietario, sin aplicación de medidas sancionadoras derivadas del incumplimiento y sometido exclusivamente a la modalidad de ejecución forzosa en régimen de propiedad horizontal.

3. El procedimiento de aprobación del programa de actuación aislada y de selección del agente edificador se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 186 de esta Ley, en lo dispuesto en la misma para programas de actuación aislada y, supletoriamente, lo regulado para programas de actuación integrada.

4. En caso de inactividad del ayuntamiento, la Conselleria competente en materia de urbanismo de la Generalitat podrá declarar la situación de sustitución forzosa mediante programa de actuación aislada por sustitución del propietario.

5. Los propietarios de una actuación aislada de iniciativa privada que, voluntariamente y en el procedimiento de audiencia municipal, acuerden su desarrollo en régimen concertado con el promotor que hubiera iniciado el procedimiento, podrán participar en ella en los términos que conjunta y libremente establezcan.

En concreto, podrán recibir mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio, en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufragan o del valor de la finca aportada de la que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.”

Cincuenta y seis. El artículo 186 queda redactado como sigue

“1. El Alcalde convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de interesado, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección del adjudicatario, aprobando a tal efecto el pliego de condiciones, en las que figurarán como mínimo los siguientes criterios de adjudicación:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.
- b) Alternativamente al pago en metálico, propuesta de pago con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.
- c) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
- d) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
- e) Porcentaje de viviendas de protección pública a integrar en la edificación, en el caso de actuaciones de renovación o regeneración urbana de uso global residencial.
- f) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

2. La valoración de estos criterios de adjudicación deberán representar, al menos, un 80% del total de la valoración establecida en el pliego de condiciones. La diferencia entre el criterio de mayor valor y el de menor no puede superar el quince por ciento.

3. La convocatoria se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, y durante los plazos establecidos en el apartado número 4 siguiente, podrán presentarse proposiciones, con el contenido documental previsto en el artículo 167 de la ley y de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución del propietario y pretender la adjudicación de su ejecución. El adjudicatario contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los programas de actuación aislada y edifi-



catorios y en lo no previsto, será de aplicación lo establecido respecto del agente urbanizador de actuaciones integradas, con las especificidades propias de los programas de actuación aislada.

b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución forzosa del propietario debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, por convenio con la propiedad o por causa del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios de un programa de actuación aislada en los términos establecidos en el artículo 167 de esta ley.

4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección de agente urbanizador por sustitución forzosa constará de dos fases:

a) Una primera, de plazo de dos meses duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta, por cuantos particulares lo deseen, debiendo permanecer en exposición pública todas las presentadas por el plazo mínimo de un mes a partir de la terminación del anterior. Transcurrido ese plazo, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos que se considere necesario, el ayuntamiento procederá a seleccionar una alternativa técnica justificada en los factores establecidos en el pliego de condiciones que afectaran a la alternativa técnica.

b) Una segunda fase, de plazo de duración de dos meses, para la presentación, en plica cerrada, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad económica y, en su caso, de sostenibilidad económica a la alternativa seleccionada.

Transcurrido ese plazo, en los diez días siguientes se procederá a la apertura de plicas, quedando en exposición pública todas ellas durante veinte días para recabar eventuales alegaciones al respecto.

c) Ulтимado ese plazo, en el máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, procederá a la adjudicación del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora a aquella propuesta que mejor cumpla los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

5. La aprobación de los programas de actuación aislada produce, para la parcela, el solar o edificio a rehabilitar, los siguientes efectos:

a) En el régimen de reparcelación forzosa o voluntaria, la adjudicación de la parcela o solar en proindiviso a los efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal, en la proporción resultante al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios y la ocupación de la parcela por aquel, a los efectos de la realización de las obras. En el caso de no suscripción del convenio establecido en el apartado 2.c) del artículo 185 de esta ley, de la parte que le corresponda a la propiedad se descontará aquella de valor equivalente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, atribuyéndose la edificación resultante al ayuntamiento en el proceso de reparcelación forzosa.

b) En el régimen de expropiación forzosa, la obtención de la parcela o el solar por el adjudicatario del concurso, con el adeudo previo de su importe, valorado de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación estatal de suelo, a los efectos de su edificación como propietario nuevo, en los términos establecidos en el programa de actuación. Del valor de la expropiación, la parte correspondiente a la sanción por incumplimiento del deber de edificar, en su caso urbanizar o rehabilitar, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, corresponde a la administración.

c) Constitución de garantía por el importe del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.

Cincuenta y siete. El artículo 187 queda redactado como sigue

"1. En el supuesto de la actuación concertada regulada en el artículo 185.5 los propietarios afectados por la actuación podrán participar en ella abonando la parte económica que les corresponda o que acuerden con el promotor de la misma, recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. En el supuesto de la actuación concertada regulada en el artículo 186.5 y de manera obligada en el de la edificación forzosa del artículo 184.3, ambos de esta ley, los afectados recibirán, también mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.

3. Les asiste asimismo el derecho a autoexcluirse de la actuación, recibiendo compensación monetaria por sus bienes, conforme a la legislación estatal en materia de valoraciones, sin asumir los riesgos y beneficios de aquella."



Cincuenta y ocho. Se añade el artículo 187 bis

"Artículo 187 bis. Venta forzosa.

1. Efectuada la declaración de un inmueble en situación de edificación forzosa, el ayuntamiento, podrá, en lugar de adjudicar un programa de edificación a un agente edificador, disponer el inicio del procedimiento de concurso para la venta forzosa de los inmuebles.
2. El acuerdo implicará la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso edificatorio y, en su caso, urbanizador, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. El acuerdo contendrá la valoración del inmueble de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.
3. El precio obtenido en la licitación se entregará al propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.
4. La convocatoria de concurso deberá iniciarse en un plazo no superior a dos meses desde la declaración de una parcela o solar en situación de venta forzosa, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar el adjudicatario, en cantidad no inferior al 25% del valor del solar.
5. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la provincia correspondiente, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación. Los criterios por los que habrá de regirse el concurso serán, al menos, los establecidos por esta ley para la adjudicación de programas de Actuación Aislada.
6. Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o el optante seleccionado otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento del anterior propietario. Además del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación de las condiciones del concurso, del expediente tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros.
7. En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25% del precio correspondiente al propietario. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en la primera.
8. Si la segunda convocatoria de concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo. Transcurrido este último plazo sin que el ayuntamiento adquiriera el solar, no podrá reiniciarse el procedimiento de venta forzosa y deberá procederse a la adjudicación de un programa de edificación al adjudicatario.
9. Tras el concurso, la declaración de parcela o solar como de edificación forzosa no se anulará ni cancelará hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de adjudicación. Si éstas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento podrá disponer la ejecución de la fianza y la expropiación del inmueble, y de la obra parcialmente realizada, en su caso en su caso."

Cincuenta y nueve. Se añade el artículo 187 ter

"Artículo 187 ter. Subrogación de la Generalitat en la competencia municipal.

Cuando el procedimiento de declaración de edificación forzosa de un inmueble para su venta forzosa fuera iniciado a instancia de parte y no se resolviese o, en cualquiera de sus fases, se paralizase injustificadamente durante un tiempo superior a seis meses, el interesado podrá requerir de la Generalitat la subrogación de esta última en las competencias municipales, hasta la terminación del procedimiento de venta forzosa."

Sesenta. Se añade el artículo 187 quater

"Artículo 187 quater. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.

Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento la expropiación forzosa de los inmuebles no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de venta forzosa desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación."



Sesenta y uno. El artículo 193, apartado 3, queda redactado como sigue

"3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicarle los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales."

Sesenta y dos. El artículo 194, apartados 1 y 2, queda redactado como sigue

"1. Se podrán adjudicar a su antiguo titular las parcelas netas lícitamente consolidadas. La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto al programa.

2. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación, aunque quede en propiedad y beneficio de su antiguo titular."

Sesenta y tres. Artículo 197, apartados b) y e) 3º y apartado f) 8º quedan redactados como sigue

"b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4.º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.

5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.

En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agraria, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales, será preceptivo que el planeamiento urbanístico, en su caso, su modificación haya delimitado justificadamente las zonas en que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.

La Conselleria competente en materia de agricultura, sólo emitirá informe favorable para aquellas viviendas que estando vinculadas a una explotación agraria, presenten una dimensión mínima de una Unidad de Trabajo Agrario o cuyo titular tenga la condición de agricultor profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación."

"3.º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto de perímetro ininterrumpido que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal."

"8.º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre, que requiera la ocupación mínima de una hectárea y deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de



vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5.º del presente apartado.

Salvo lo dispuesto en el punto 8º, la parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor."

Sesenta y cuatro. El artículo 200, apartado 4, queda redactado como sigue

"4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario."

Sesenta y cinco. El artículo 201, apartado 3, queda redactado como sigue

"3. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

A los efectos de esta ley, se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas característicos de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó."

Sesenta y seis. Se añade un punto 6º) al apartado 2.d) del artículo 202

"6.º Las instalaciones de energía renovable cuando la energía sea obtenida, al menos en un 50 por ciento, a partir de recursos, productos y subproductos de la propia actividad agraria de la explotación, y se genere un nivel elevado de autosuficiencia para la explotación agraria. En estos casos, se deberá solicitar informe de las consellerías competentes en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso, aprovechamiento y de su ubicación, y de la Conselleria competente en materia de energía en función de la racionalidad del aprovechamiento energético propuesto."

Sesenta y siete. El artículo 203, apartado 3, queda redactado como sigue

"3. La autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la autorización ambiental integrada o de la licencia de actividad."

Sesenta y ocho. El artículo 204, apartado 2, queda redactado como sigue

"2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá en la declaración de interés comunitario, a propuesta del Ayuntamiento, por cuantía equivalente al 2% de los costes del proyecto de edificación y de las obras necesarias para la implantación de los servicios a que se refiere el último párrafo del artículo



197 de esta ley. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido. El otorgamiento de prórroga del plazo a que se refiere el artículo 205 de esta ley no comportará un nuevo canon urbanístico."

Sesenta y nueve. El artículo 205, apartado 1, queda redactado como sigue

"1. La Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años."

Setenta. El artículo 207, apartado 1, queda redactado como sigue

"La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado."

Setenta y uno. Se modifica el título del capítulo III del Título IV del Libro II que queda redactado como sigue:

"Capítulo III. Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable"

Setenta y dos. El artículo 210, apartados 2 y 3, queda redactado como sigue y se añaden los apartados 4 y 5

"2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales propias del ámbito territorial. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad de tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que pueda tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales".

"3. Únicamente podrán legalizar la obra y el uso residencial a través de su inclusión en el ámbito de los instrumentos regulados en este Capítulo, las edificaciones completamente acabadas antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Y ello con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que sobre las mismas hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten.

La exposición al público de cualquiera de los instrumentos de minimización de impactos regulados en este capítulo, implica la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en los mismos. Quedan en suspenso, asimismo, los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o tramitación.

En caso de no producirse la aprobación del instrumento decae la posibilidad de alcanzar la legalización de las edificaciones a través de los instrumentos regulados en este capítulo, debiendo preceptivamente dictarse y ejecutarse las órdenes que procedan de acuerdo con los artículos 231 y siguientes de la presente ley".

"4. Para legalizar, a través del plan, edificaciones que se encuentren situadas en el suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales, o suelo que se encuentre afectado por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización, se deberá emitir informe previo vinculante de la administración con competencias afectadas".



"5. En el caso de que el núcleo de viviendas consolidado o viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en terreno forestal o colindante al mismo, se procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.

En caso de no realización de estas medidas en el proyecto de legalización, la administración pública quedará exenta de responsabilidad en el supuesto de que se produzcan daños materiales como consecuencia de un incendio.

En el supuesto de que el núcleo de viviendas consolidado objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre Riesgos de Inundación de la Comunitat Valenciana.

En los dos casos anteriores, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.

Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable "

Setenta y tres. El artículo 211 queda redactado como sigue

"1. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un plan especial que podrá comprender diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, correspondiendo a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la aprobación definitiva del plan especial, conforme al Libro I de esta ley y, al ayuntamiento, la selección del programa de actuación integrada y la designación del urbanizador, según este libro II.

2. El programa y el plan especial comprenderán, al menos, los siguientes documentos técnicos:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.

b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.

c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación geoméricamente racional del perímetro del núcleo de viviendas consolidado a regularizar, incluyendo los terrenos estrictamente necesarios para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente, así como los estrictamente precisos destinados a usos terciarios. La ordenación que se proponga respetará la parcelación existente, sin perjuicio de los ajustes que resulten necesarios para cumplir los condicionantes establecidos en este artículo.

d) Estudio de integración paisajística con el contenido establecido en el anexo II de la ley con especial incidencia en las medidas a adoptar en las edificaciones preexistentes.

e) Proyecto de urbanización u obras públicas ordinarias a formular, que incluya las obras de urbanización estrictamente imprescindibles para atender las necesidades residenciales existentes y para la minimización de impactos que motiva el planeamiento, adaptadas al carácter de la actuación y al parcelario, orografía, caminos y otras infraestructuras existentes. En particular, incluirá, preceptivamente, un sistema de depuración de vertidos de toda índole, pudiendo ser agrupado por viviendas, unos espacios destinados a la recogida regular de residuos sólidos, un sistema viario que permita un acceso rodado precario a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria. Asimismo, si resulta económica, técnica y ambientalmente posible, la disposición de un sistema de suministro de agua potable y energía eléctrica.

f) Anexo en el que se describirá las obras a ejecutar en el interior de las parcelas particulares para conseguir la adaptación paisajística, conectar los servicios de la vivienda a la red de alcantarillado y



suministros implantadas en su caso y cuando proceda, y la adaptación de vallados u otras a las que obligue el plan.

g) Estudio de viabilidad económica de la inversión, incluyendo otros costes de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras e informe de sostenibilidad económica.

h) Estudio de los costes de la implantación de servicios que resulten de utilidad a todos los afectados se sufragarán en un 80% en proporción a los metros cuadrados de techo de cada una de las viviendas y el 20% restante en proporción a la superficie de la parcela vinculada. Estudios de los costes de las obras a ejecutar en el interior de cada una de las parcelas o edificaciones particulares, al ser útiles únicamente al propietario, se sufragarán a su costa.

i) Convenio urbanístico de gestión que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante y el procedimiento de ejecución de la minimización que contemplará, como mínimo, las siguientes determinaciones:

1º. Regulación de los costes derivados de la minimización del impacto territorial que habrán de ser asumidos por los propietarios afectados, mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en el convenio urbanístico, quedando las fincas o parcelas correspondientes afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

2º. Regulación del deber de cesión a la administración del suelo preciso para las dotaciones públicas y suelos terciarios a incorporar a la gestión de la regularización. Este deber se cumplimentará preferentemente mediante su cesión al Ayuntamiento en virtud de las condiciones establecidas en el convenio urbanístico suscrito, o bien mediante la cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación y, finalmente, cuando no fuera posible la aplicación de las dos alternativas anteriores, mediante la expropiación forzosa.

3º. Regulación de los plazos para hacer efectiva la cesión a la administración de los suelos señalados en el número anterior, en función, en su caso, de las fases de urbanización que se cumplan en el apartado 6 siguiente.

3. En el caso de que existan actividades que puedan resultar incompatibles con el uso residencial a una distancia del núcleo de viviendas inferior a la prevista por la normativa específica que les sea de aplicación, se requerirá informe de las consellerías competentes en materia de industria y ordenación del territorio.

4. Salvo convenio acordado entre los propietarios que representen la mayoría de las parcelas edificables privativas resultantes y el ayuntamiento, en cuyo caso se determinará la modalidad de ejecución por la propiedad conforme a esta ley, el desarrollo y ejecución de la actuación se llevará a cabo por iniciativa pública, bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de la selección de un urbanizador, de acuerdo a lo establecido en esta ley y en la legislación estatal de contratos del sector público.

5. En el caso de gestión directa, la ejecución de la actuación de minimización de impacto podrá desarrollarse mediante la aplicación del régimen de contribuciones especiales u otras formas de financiación que se establezcan por la administración urbanística actuante.

6. Se permitirá la ejecución por fases de las obras de urbanización, siempre que el plazo total de las mismas no supere los cinco años, pudiendo ampliarse hasta un máximo del doble en aquellos casos justificados por el elevado coste de urbanización por metro cuadrado o por las dificultades técnicas de su ejecución."

Setenta y cuatro. Se añade el artículo 211 bis

"1. Los propietarios de edificaciones susceptibles de albergar usos residenciales que se encuentren en los mismos supuestos previstos en el artículo 210 de la ley, pero que por su ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización de impactos, deberán solicitar declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, para lo cual deberán presentar ante el ayuntamiento, junto a la solicitud, documentación que acredite que no cabe su inclusión en un ámbito de minimización de impactos del artículo 210. Corresponde al pleno del Ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización impacto ambiental.

2. Obtenida la declaración a que se refiere el apartado anterior, el interesado deberá solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación al Ayuntamiento, a la que deberán acompañar un estudio de integración paisajística y un proyecto básico de edificación, donde se describa la situación actual de la edificación, así como las obras que resultan necesarias para el cumplimiento de las



obligaciones marcadas por los artículos 180 y concordantes de esta ley.

En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o colindante al mismo procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos. En el supuesto de que la vivienda objeto de la minimización de impacto ambiental se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre Riesgos de Inundación de la Comunitat Valenciana.

En los dos casos anteriores, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.

Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable.

El otorgamiento de la licencia podrá implicar la necesidad de eliminar o adaptar partes de la edificación principal o de elementos accesorios de la parcela, por afectar de una forma grave al paisaje y medio ambiente.

3. De forma previa al otorgamiento de la licencia se deberá solicitar informe vinculante de la Conselleria con competencia en urbanismo, paisaje e inundabilidad, se otorgará trámite de audiencia a los propietarios colindantes y de deberá efectuar un periodo de exposición pública de un mínimo de 20 días.

4. Precisaré informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas, el otorgamiento de licencia a edificaciones, respecto de las cuales quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística, que se encuentren:

- a) Situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales,
- b) Afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización."

Setenta y cinco. El artículo 212, apartado 2, queda redactado como sigue, se añade el apartado 3 y el anterior apartado 3 pasa a ser el apartado 4.

"2. Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de legalización a los efectos de acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el Plan Especial de la actuación de minimización de impacto territorial.

3. En estas edificaciones no se podrá conceder ninguna licencia de obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales. El plan y la licencia de minimización podrán regular la autorización futura de obras de reforma interior o para la ejecución de pequeños elementos auxiliares, que no incrementen la edificabilidad, y no supongan una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales conseguidos con la minimización. La concesión de estas licencias deberá contar con informe previo vinculante de la Conselleria competente en materia de urbanismo, territorio y paisaje.

4. Las parcelas no edificadas deberán quedar fuera del ámbito de la actuación; si se incluyera alguna, permanecerá sin edificación en su uso agrario o forestal o será destinada a espacio libre."

5. En caso de incumplimiento de la obligación indicada en el artículo 180.5 y concordantes, el Ayuntamiento podrá, previa audiencia por un plazo de 20 días a los interesados, dictar las órdenes de ejecución necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en los mismos. Las órdenes se sujetarán al régimen establecido en los artículos 182 y concordantes.

6. A los 6 meses de dictar las ordenes indicadas, si no se hubiere adaptado la edificación a lo establecido en esta disposición, el ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, en los términos previstos en el apartado 1.a) del artículo 241 de esta ley y, en su caso, las obras correspondientes a la obligación



establecida en el artículo 180.5 podrán ser ejecutadas subsidiariamente por el ayuntamiento.”

Setenta y seis. El artículo 213 queda redactado como sigue

“Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones que requieran colocación de andamiaje en vía pública, cualquiera que sea su uso.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones.
- f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.
- g) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- h) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- i) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.b de esta ley.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.b) y c) de esta ley.
- l) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, invernaderos e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- p) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
- q) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.a) de esta ley.
- r) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- s) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.”

Setenta y siete. El artículo 214 queda redactado como sigue

“Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 222 de esta ley:

- a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público.
- b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones cuando no afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación y no requieran colocación de andamiaje en vía pública.
- c) Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.
- d) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.
- e) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado.”

Setenta y ocho. El artículo 216, se añade un apartado 2 que queda redactado como sigue y el apartado 2

33



pasa a ser el 3:

"2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

- a) El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico.
- b) No se trate de un uso residencial ni industrial
- c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a un mes
- d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo."

Setenta y nueve. Se añade la letra d) al apartado 1 del artículo 221

"d) El resto de supuestos sujetos a licencia en el plazo de dos meses."

Ochenta. El artículo 236, apartado 5, queda redactado como sigue

"5. El plazo de quince años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, tampoco será de aplicación sobre suelo no urbanizable. En estos casos no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado."

Ochenta y uno. Se añade un párrafo al final del artículo 241, apartado 1

"En los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística iniciados a partir de la entrada en vigor de esta ley, el plazo máximo para imponer multas coercitivas o culminar el procedimiento de ejecución forzosa por los medios legales será de 3 años desde que se notifique la orden de ejecución. Transcurrido ese plazo, la administración deberá preceptivamente proceder a la inmediata ejecución subsidiaria."

Ochenta y dos. Se añaden las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava

"Cuarta. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística

Con la salvedad expresada en el artículo 212.3 de la ley, y en las ordenes individualizadas, la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística que se haya producido antes de la entrada en vigor de esta ley, no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno".

"Quinta. Informes de condiciones técnico-económicas de las empresas distribuidoras de energía eléctrica.

1. En los informes de condiciones técnico-económicas que evacuen las empresas distribuidoras para los nuevos suministros, o ampliación de potencia de los existentes, incluidos los correspondientes a actuaciones urbanísticas y a la implantación o ampliación de actividades en el territorio, que impliquen nueva extensión de red, justificarán, de forma expresa y motivada, la elección del punto y de la tensión de conexión, recogiendo para ello los datos que acrediten la falta de capacidad, u otras causas reglamentarias, que impidan que el punto de conexión para alimentar el suministro solicitado no pueda realizarse desde los distintos puntos de las redes de distribución más cercanos eléctricamente al mencionado suministro. Igualmente, en dicho informe expresará de forma clara y debidamente justificada para el solicitante, las instalaciones y costes de los que éste no deberá hacerse cargo, con motivo del sobredimensionamiento y mejoras de calidad y/o requisitos adicionales en las instalaciones no exigibles reglamentariamente.



Cuando las instalaciones de nueva extensión deban ser cedidas a la distribuidora conforme a la legislación vigente, ésta informará expresamente al solicitante que las haya costeado de la posibilidad de exigir la suscripción de un convenio de resarcimiento de dichos costes frente a terceros, por una vigencia de mínima de diez años quedando dicha infraestructura abierta al uso de terceros.

2. Aquellos que tengan la condición de interesados en el expediente administrativo en el seno del cual se emita el informe a que se refiere el apartado anterior, podrán presentar escrito de alegaciones ante la Conselleria competente en materia de energía a los efectos de que dicte resolución vinculante sobre la cuestión planteada".

"Sexta. Clasificación de terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable

Los terrenos forestales que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como suelo urbano o urbanizable, ni podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal, en el plazo de 30 años desde que se extinguió el incendio".

"Séptima. Plan para la elaboración y registro del informe de evaluación de un edificio.

El plazo máximo para la elaboración y registro del informe de evaluación del edificio, en función del año de construcción del edificio será el siguiente:

Año de construcción del edificio	Plazo límite presentación y registro del informe de evaluación del edificio
Anterior a 1900	31 de diciembre de 2017
Entre 1901 y 1950	31 de diciembre de 2018
Entre 1951 y 1968	31 de diciembre de 2019
A partir de 1969	31 de diciembre del año siguiente al año en que el edificio cumpla 50 años

"Octava. Modificación del artículo 68 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

Se incorpora un apartado 20, en el artículo 68 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, que considera como infracción urbanística grave: "El incumplimiento de la obligación de realizar el informe de evaluación del edificio en el plazo máximo previsto".

Ochenta y tres. Se añade un párrafo al final de la disposición transitoria primera, apartado 2,

"Las memorias ambientales emitidas al amparo de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que le son propios si, una vez notificadas al promotor, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la ley de modificación de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje)."

Ochenta y cuatro. La disposición transitoria séptima queda redactada del siguiente modo

"El planeamiento de desarrollo del plan general y los programas de actuaciones integradas, que hubieren iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán ser modificados con el objeto de subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas sobre la base del resultado de la formulación de la memoria de viabilidad económica y de los informes de sostenibilidad económica.

Si la unidad de ejecución objeto de la división tuviera la reparcelación aprobada, se procurará que su división no afecte a la reparcelación. En caso de que afecte, se suspenderá su ejecución hasta que se inscriba la modificación de la reparcelación en el Registro de la propiedad.

El acuerdo de aprobación de la modificación del plan parcial u otro instrumento de planeamiento de desarrollo deberá fijar las consecuencias de la subdivisión respecto del programa de actuación integrada adjudicado. El programa quedará reducido al ámbito de una o varias de las unidades de ejecución delimitada, de modo que el resto de unidades quede con ordenación aprobada pendiente de programar, salvo que la administración actuante, en el ejercicio de sus potestades de planeamiento, opte por una



desclasificación de aquellos terrenos que no se considere necesario transformar para atender las necesidades de suelo urbanizado del municipio. Cada una de las nuevas unidades de ejecución resultante de la división deberá ser técnica y económicamente viable y mantener la proporcionalidad de beneficios y cargas entre ellas. Cuando la subdivisión no comporte la modificación de otras determinaciones del planeamiento, podrá realizarse mediante la mera modificación del programa. El instrumento de planeamiento o programación que realice la división de la unidad de ejecución, deberá establecer los plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes. El plazo máximo para la finalización se ajustará a los establecidos en el artículo 165 (bis) de esta ley. Cuando se modifiquen las condiciones de programación de las unidades de ejecución delimitadas de acuerdo con el artículo 135 de esta ley, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación"

Ochenta y cinco. El anexo I, apartado b) in fine, queda redactado del siguiente modo

"FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior."

Ochenta y seis. El anexo IV, apartado (I. 2.2), queda redactado del siguiente modo

"2.2. Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria."

Ochenta y siete. El anexo IV, apartado (II.2.1), queda redactado del siguiente modo

"2.1. La edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo, que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores."

Ochenta y ocho. El anexo IV, apartado (II. 3.1), queda redactado del siguiente modo

"3.1. La edificabilidad neta (EN) de una parcela es la suma de la edificabilidad total destinada a cualquier uso lucrativo que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t)."

Ochenta y nueve. El anexo IV, apartado (III. 1.3), queda redactado del siguiente modo

"1.3. En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1., no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas."

Noventa. El anexo IV, apartado (III. 3.2), queda redactado del siguiente modo

"c) El parque (VP): es un espacio que debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro, salvo los supuestos del apartado 3.3 siguiente."

Noventa y uno. El anexo IV, se añade el apartado (III. 3.3), que queda redactado del siguiente modo



"3.3. La reserva de parque público de red primaria en el caso de municipios de menos de 15.000 habitantes se podrá realizar siguiendo los criterios de diseño que se recogen a continuación:

Habitantes	Superficie mínima, m ²	Diámetro mínimo, m
< 2.000	>1.000	25
> = 2.000 - < 5.000	>5.000	50
> = 5.000 - < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m ²	75

Noventa y dos. El anexo IV, apartado III.4.5, queda redactado del siguiente modo

"4.5. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores."

Noventa y tres. El anexo VI, apartado (12), queda redactado del siguiente modo

"(12) Número de polígono y parcela o parcelas catastrales donde se ubica el elemento protegido, independientemente de que no las ocupe en su totalidad. Cuando el elemento o conjunto tenga una gran superficie que abarque muchas parcelas catastrales, puede consignarse solamente el polígono o polígonos que comprenda, y las parcelas que se excluyen de los mismos. El plano previsto en el apartado 4.e del artículo 42 reflejará esos mismos emplazamientos."

Noventa y cuatro. El anexo VI, apartado (16) último párrafo, queda redactado del siguiente modo

"Tras las propuestas de actuación y para cada componente se determinará la importancia estimada de las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida. De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente y no-urgente. En la estimación de la importancia y urgencia de las actuaciones se tendrán en cuenta tanto los criterios de fomento y las posibilidades de intervención expresadas en el análisis (apartado 4.b del artículo 42) como las propuestas normativas y de intervención de la memoria justificativa (apartado 4.c de ese mismo artículo)."

Noventa y cinco. Se añade el Anexo X.

"Anexo X Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante plan parcial o plan especial de reforma interior. Además, dichos instrumentos:

- a) Darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.
- b) Abordarán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:
 - 1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.
 - 2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.
 - 3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
 - 4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos



de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

c) Incluirán en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas:

1.º La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

2.º La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

3.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

4.º La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

5.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

6.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

7.º Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

8.º El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

9.º El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.*



ANEXO I

ANTEPROYECTO DE LEY, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1.- Introducción

La Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, mediante resolución de 15 de noviembre de 2016, acuerda iniciar el proceso de elaboración de la Ley de Modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, con el fin de adecuar sus preceptos a un modelo urbanístico y territorial más sostenible e inclusivo.

2.- Marco legal

La Ley de Modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje encuentra su acomodo en el régimen del suelo, urbanismo, ordenación del territorio y paisaje. En este sentido el marco legal está constituido fundamentalmente por las competencias en esta materia asignadas a la Generalitat por el Estatut d'Autonomía de la Comunitat Valenciana y por la Constitución Española. Asimismo al abordar esta regulación hay que tener en cuenta la regulación del Estado en materias que tienen incidencia en urbanismo, ordenación del territorio, entre ellas se encuentran el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

3.- Objetivos del proceso de participación

El presente plan de participación pública se elabora con el objetivo general de garantizar la participación de la ciudadanía en general y en concreto de las personas afectadas e interesadas y de las organizaciones y asociaciones relacionadas con el sector.

Los objetivos concretos del Plan de Participación son:

1. Fomentar la participación de la ciudadanía en la gestión de asuntos públicos, informando del derecho a participar en el proceso de elaboración de la norma y de la forma en que pueden ejercer este derecho.
2. Hacer accesible la información relevante sobre la presente propuesta normativa, facilitando la información sobre los procedimientos y formas de participar, así como la documentación necesaria para realizarlo.
3. Implicar a la ciudadanía en la formulación y evaluación de las políticas públicas. Logrando una ciudadanía activa, responsable y participativa que formule propuestas, permita obtener información y colabore con las instituciones públicas.
4. Incorporar los resultados obtenidos durante el proceso de participación pública. Asegurando que la administración pública valenciana toma la decisión relevante previa consulta al público y a las personas interesadas y que la norma que se aprueba responda a los intereses y preocupaciones de los sectores implicados.

4.- Programación del proceso de participación pública

Para dar a conocer el contenido del proyecto de la norma y recoger las necesidades e inquietudes de la ciudadanía, así como de las asociaciones y organizaciones interesadas se propone darles audiencia por un plazo de 2 meses. En este mismo periodo cualquier ciudadano podrá presentar escrito de sugerencias, observaciones y alegaciones, a tal efecto el texto de la norma estará en la página web de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

Durante este periodo, en función de los escritos que se vayan presentando o de las cuestiones que se



planteen sobre la propuesta de texto legal se podrán mantener reuniones con diferentes asociaciones y organizaciones interesadas. Las sugerencias y aportaciones que surjan tanto de las reuniones como de los escritos que se presenten se incorporarán al expediente del Anteproyecto de Ley, sin perjuicio de las alegaciones que cualquier ciudadano o colectivo pueda remitir a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio en el plazo estimado por el Acuerdo del Consell.

Las asociaciones y organizaciones que se consideran interesadas a los efectos de darles audiencia son:

- Asociaciones empresariales como pueden ser: Cámara de Comercio de Valenciana, Asociación de promotores de la Comunidad Valenciana o Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción
- Colegios Oficiales de la Comunitat Valenciana afectados por esta iniciativa legislativa, como pueden ser: abogados, arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros de camino, canales y puertos, ingenieros industriales, ingenieros agrónomos, economistas, registradores y notarios.
- Expertos e instituciones académicas y de investigación.
- Administraciones Públicas y Órganos de consulta y asesoramiento institucional: Órganos de la Administración General del Estado, Órganos de la Generalitat, Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales, a través de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.



Argumentario de la modificación de la LOTUP.



ARGUMENTARIO DE LA MODIFICACIÓN DE LA LOTUP.

1. Igualdad de género y urbanismo. (artículo 13)

De acuerdo con la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, se modifica el artículo 13 de la ley, para regular, expresamente, como uno de los criterios de ocupación racional del suelo, la igualdad de género entre hombres y mujeres a la hora de establecer planes y políticas urbanísticas y llevar a cabo su ejecución.

2. Eliminación de las Actuaciones Territoriales Estratégicas y regulación de los Proyectos de Inversión Económica Sostenible. (Artículos 14, 17 y 59 a 62)

Las ATEs son instrumentos de planificación y gestión territorial y urbanística que tienen dos características importantes, por una parte su carácter excepcional y por otra la discrecionalidad en su otorgamiento.

El carácter excepcional supone que no cualquier actuación territorial o urbanística puede ser realizada a través de esta figura, sino que debe reunir una serie de requisitos y condiciones que la diferencian de las actuaciones que se realizan a través de los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística y territorial que podríamos denominar ordinarios.

Uno de los puntos más críticos de esta figura es el reconocimiento de la excepcionalidad de la actuación, es decir, la identificación en la propuesta que se realiza de la concurrencia de aquellos requisitos y condiciones que establece la Ley para la consideración de una actuación como ATE.

Esta tarea no está exenta de dificultad, pues la diversidad y heterogeneidad de las actuaciones que podrían caer bajo esta figura es tal que establecer condicionantes o requisitos excesivamente rígidos podrían hacerla inservible para alguno de los fines pretendidos.

La figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas ha de ser eliminada, dado que de acuerdo con su regulación puede dar lugar a declaración de proyectos que se alejan del nuevo modelo territorial de Comunidad Valenciana, en el que tengan cabida nuevas inversiones económicas, implantadas desde un respaldo más democrático y respetuosas con el medio ambiente. Por ello, siguiendo la Proposición No de Ley recogida en el apartado quinto de la resolución 136 IX



aprobada por el Ple de Les Corts en sesión de 17 de febrero de 2016, en la revisión de la LOTUP se propone eliminar la figura de la Actuación Territorial Estratégica y regular los Proyectos de Inversión Económica Sostenible, regulando territorial y urbanísticamente la posibilidad de materializar proyectos que respondan a un interés general y a un desarrollo económico compatible con el entorno en el que se lleven a cabo.

La trascendental y excepcional característica de esta figura pasa por limitar su identificación a aquellas actuaciones que, además de la necesidad básica de acreditar su considerable dimensión espacial, relevancia socio-económica y ámbito de servicio e influencia supramunicipal-regional, su operativa deberá ser desarrollable en régimen de “unidad de gestión”, en que todos los suelos: viarios, zonas verdes o parcelas edificables son, normal y fundamentalmente, de un mismo titular público o privado, y por consiguiente, para su desarrollo no resultan adecuados ni tienen un contenido ajustado los instrumentos “normales” de gestión urbanística (v. gr, Planes Parciales en el Urbanizable, Estudios de Detalle o PRIs en Urbano o DICs sencillas en el No Urbanizable). En consecuencia, el empleo de los Proyecto de Inversión Económica Sostenible deberá acotarse a aquellas actuaciones cuyo desarrollo tenga difícil respuesta jurídico-urbanística en los instrumentos “ordinarios” del Urbanismo de competencia municipal previstos en el sistema urbanístico de la Ley, lo que justifica la disposición de un procedimiento “ad hoc”, también “extraordinario” que permita regular esas situaciones excepcionales.

Dada la trascendencia de los proyectos, y para evitar que a través de esta figura se tramiten propuestas que no presentan las características excepcionales que debe incorporar, hay que reforzar el control de la discrecionalidad en la decisión de la declaración de una actuación como inversión económica sostenible y delimitar las características de los proyectos que pueden ser objeto de este tipo de procedimiento. A tal efecto, se propone incrementar el control de la decisión sobre la declaración de una actuación como de inversión económica sostenible, por una parte, mediante la consulta al público general sobre esta figura, antes de su declaración como tal, a través de anuncio en diario oficial y medios de comunicación y, además, mediante la exigencia de una necesaria autorización parlamentaria del carácter de inversión económica sostenible de una actuación, de manera que, a para la aprobación del Consell, la declaración debe estar autorizada por Les Corts. De esta forma, al control técnico y de oportunidad del ejecutivo se une la consulta al público, el



control parlamentario y se amplia el ámbito en que la decisión sobre la aplicación de esta figura a un determinado proyecto se realiza.

3. Modificaciones aclaratorias sobre la tramitación de aprobación de los planes. (Artículos 6, 51, 54, 55, 56, 63 y 64).

Se trata de pequeñas modificaciones que se consideran necesarias para aclarar determinados aspectos de la tramitación de la Ley que tras más de dos años de aplicación de la misma se ha visto que podían crear confusión y dificultar la aplicación de la norma. En el artículo 6 se adecua la redacción del precepto a los términos de la Ley 21/2013 sobre evaluación ambiental. En el artículo 51 se precisa la terminología sobre las personas que pueden intervenir en la tramitación del plan y aclara la tramitación del procedimiento caso de no emitirse informe en el plazo establecido. En el artículo 54 se corrige un error en la remisión a otro artículo. En los artículos 55 y 56 se aclara la forma de publicación de los acuerdos de aprobación de los planes y se establece la vigencia indefinida de los mismos. El artículo 63.2.b) se modifica para adecuar su expresión de forma más adecuada a la legislación de evaluación ambiental estratégica y el 64 sustituye la referencia a los Ayuntamientos por la Administración promotora, al tener en cuenta que no sólo los Ayuntamientos pueden ser administraciones promotoras de planes.

4. Regeneración urbana: Modificación de los estándares urbanísticos y del aprovechamiento urbanístico público. (artículos 7, 24, 33, 36, 37, 72 y siguientes, y 99, Disposición Transitoria décimo primera y Disposición Derogatoria)

El reforzamiento de actuación en la ciudad consolidada que pretende la Ley y la conveniencia de transformar menos superficie que se encuentra en situación rural conlleva la necesidad de introducir en la ley una serie de modificaciones respecto de los estándares urbanísticos y aprovechamiento que establezcan un nuevo marco regulatorio más adecuado para la consecución de este objetivo. A tal efecto se modifican:

El artículo 7 en relación con los criterios de crecimiento urbano

En este artículo se introducen dos nuevos criterios que, acorde con el nuevo modelo urbanístico y territorial que se define por la Generalitat Valenciana, fortalecen las actuaciones de rehabilitación,



regeración y renovación urbana:

- a) La reutilización de la ciudad (rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías) frente a nuevas ocupaciones de suelo.
- b) Preferencia en la rehabilitación, la regeneración y la renovación en espacios vulnerables o dónde reside población en riesgo de exclusión social.

El artículo 24 en relación con la regulación de los parques públicos

Tradicionalmente las leyes urbanísticas han realizado un tratamiento homogéneo para todo el territorio. Sin embargo desde el punto de vista urbanístico existen diferencias muy importantes entre municipios de pequeña población y aquellos otros que tienen un gran número de habitantes o forman densas conurbaciones con otros municipios. Una de las determinaciones en las que mayor relevancia tiene esta diferencia es la red primaria, y en concreto los parques públicos que tienen fijado un estandar mínimo de 5 m²/habitante. Creemos que es necesario tener en cuenta esta diferencia y reflejarla en la legislación. De tal manera que se permita a estos municipios reducir el estandar legal (entre un 70 y 25% según los casos), siempre que esta reducción se compense con la realización de proyectos a cargo de los nuevos crecimientos que pongan en valor elementos de la infraestructura verde fomentando el uso público en aquellos lugares en los que los valores del territorio lo permitan. Esta misma medida es de aplicación a aquellos municipios que tienen más de un 75% del suelo de su término municipal sujeto a especial protección. Carece de razón transformar en parque público terrenos que están sujetos a especial protección para cumplir los estándares legales.

Esta propuesta se está avanzando en la Ley y el PAT de la huerta, pero consideramos que podría ser extendida a otros ámbitos protegidos como el litoral o ámbitos forestales. Del mismo modo para favorecer la creación de una infraestructura verde en la transición de lo urbano a lo rural, se establece la posibilidad de no computar, a la efectos de los límites al crecimiento de ocupación urbana, la superficie destinada a parques públicos destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos.

El artículo 24 en relación con el tratamiento de los estándares de suelo dotacional público, se introduce un matiz que pretende mejorar la calidad urbana de las dotaciones públicas existentes, cuando por razones de consolidación del suelo, la cesión de suelo se sustituya por compensación



económica, de tal manera que el destino del importe de esta compensación se destine a dicha mejora de calidad urbana.

El artículo 36 en relación con la posibilidad de superar la edificabilidad de 1 m²/m².

Dentro del principio general de regular las eventuales renovaciones en la ciudad consolidada, se trata de disponer una regulación excepcional para aquellas áreas urbanas en las que la densidad edificatoria residencial supera el índice de 1 m²t/m²s. Para ellas, se propone establecer que el incremento de aprovechamiento atribuible y de la densidad se acompañe de un nivel de cesiones de suelo dotacional y de porcentaje público de plusvalías superior al mínimo establecido como regla general, y que se cuantifica en la misma proporción que comporta el incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente vigente.

Así, en una parcela cuyo aprovechamiento vigente resultara ser de 2 m²t/m²s y se pretendiera atribuirle un incremento 1 m²t/m²s (50% superior), las cesiones dotacionales y el porcentaje público de plusvalías deberían aumentarse en dicha proporción. En ese sentido, si la ratio dotacional preexistente en el área espacial homogénea que comporta la Subzona de Ordenación Pormenorizada (artículo 76 bis) en la que se encuentra la parcela (que, por definición, será la mínima), alcanza, por ej., los 10 m²s/100 m²t, habría que prever una cesión dotacional de 15 m²s/100 m²t. Análogamente, si el porcentaje público de plusvalías mínimo (artículo 77-1-d) asciende al 5% del incremento de aprovechamiento atribuido, habría que prever el 7,5% del mismo.

Obviamente, la materialización de estas cesiones, en el caso de parcelas aisladas, se podrían realizar en suelo, en compensación económica o en constitución de Complejo Inmobiliario, tal como establece el artículo 76 bis de la LOTUP. También se puede aprovechar este incremento del aprovechamiento lucrativo para adscribir al ámbito suelos de la red primaria dotacional que no estuvieren adscritos a ningún sector.

Hay que tener en cuenta que de acuerdo con el nuevo artículo 76 bis se flexibiliza este régimen de cesiones en el caso actuaciones en el medio urbano con doble excepción, por una parte el incremento de aprovechamiento no generará la necesidad de nuevas cesiones si la proporción existente entre suelo dotacional y edificabilidad atribuida en el ámbito espacial de referencia fuera



superior al 40% de los estándares establecidos en el artículo 36.2 de esta Ley. Y por otra, se establece el límite general establecido en este último artículo 36.2.

De esta forma también podría dar solución a uno de los principales problemas de gestión urbana municipal en la actualidad que se concreta en la obligación de expropiar miles de metros cuadrados de terreno que el planeamiento urbanístico municipal calificó como suelo dotacional público y cuya obtención no se asignó a ningún ámbito de gestión urbanística, sino que debía realizar mediante expropiación.

Los precios de expropiación de suelo urbano, aun a fecha de hoy, elevan a cifras millonarias en muchas ocasiones las obligaciones contraídas por los Ayuntamiento por esta causa, los cuales no pueden hacer frente a tales cantidades con su nivel de ingresos.

Es cierto que la LOTUP trató de poner un parche en este agujero ampliando los plazos de reclamación de la expropiación por parte de los propietarios, pero este remedio ha resultado insuficiente a fecha de hoy. Es necesario establecer medidas que no vacíen las arcas municipales por este tipos de solicitudes.

Sin duda, la opción es posibilitar la inclusión de los terrenos dotacionales en ámbitos de gestión urbanística, de tal manera que sean los propietarios quienes cedan los terrenos a cambio de los correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

En definitiva, se trata de prever con explícitos criterios de sostenibilidad urbana y social, una regulación excepcional para la renovación urbana en aquellas áreas de mayor densificación que comporte un incremento adicional de reservas de suelo dotacional y de participación pública en las plusvalías que mejoren, sustancialmente, la situación dotacional que preexistiera en la Ciudad consolidada.

Los artículos 33 y 99 en relación con la reserva para vivienda de protección pública,

Se establece expresamente la prioridad de gestionar esta de clase de viviendas mediante alquiler, o en su caso, derecho de superficie, con carácter preferente a la enajenación del inmueble. Estas dos modalidades de gestión, menos impantadas en nuestra comunidad autónoma, están más adecuadas a la demanda actual y pueden satisfacer mejor las necesidades reales.

La Disposición Derogatoria de la suspensión de la reseva mínima de suelo para vivienda protegida.



Al mismo tiempo se deroga la suspensión prevista en la LOTUP de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida, siendo plenamente exigible este estandar para todos los Ayuntamientos.

El artículo 37 y Disposición Transitoria primera en relación con la eliminación de las dotaciones privadas.

La LOTUP a la hora de abordar las dotaciones públicas incluye tanto aquellas que tienen un carácter público como un carácter privado. Si bien el régimen de cada una de ellas es diferente. Las dotaciones privadas, que no dejan de tener un carácter lucrativo a favor de sus propietarios, titulares o promotores, reciben un tratamiento ventajoso frente al resto de aprovechamientos urbanísticos privados. El tratamiento ventajoso consiste en que la edificación que se materializa sobre ellas no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad, por lo tanto no generan cesiones de ningún tipo a favor de la administración, aunque tampoco computan como suelo dotacional a efecto de cesiones. A cambio se establece una limitación que se concreta en que tienen que mantener el uso dotacional asignado y, en caso de cambiar a otro uso, puede ser objeto de expropiación por la administración y, si finalmente cambia el uso, deberá realizar todas las cesiones como un uso terciario lucrativo más.

El tratamiento de favor de estas dotaciones se considera desproporcionado a las limitaciones que se establecen, por lo que procede la eliminación de esta figura de tal forma que el tratamiento que recibirían los suelos que podrían englobarse en ella sería el mismo que el de los otros suelos terciarios de aprovechamiento urbanístico privado, si bien con especialidades para favorecer su permanencia en suelos ya urbanizados, consistentes en una minoración de los supuestos en que sería aplicable, ajustándolos a los usos sanitario-asistencial, educativo-cultural y deportivo-recreativo y concretándose los beneficios, no en una exención de las cesiones, sino en la reducción de las mismas hasta un 50% de las exigidas legalmente y de un 50% del aprovechamiento que correspondería a las Administraciones Públicas de acuerdo con la legislación urbanística.

Título III.

Por la importancia que van a tener en el modelo urbanístico valenciano las actuaciones urbanísticas en el medio urbano, esta modificación legislativa establece un título completo a las mismas.



Los artículos 72 (bis, ter y quater) regulan lo que se entiende por actuaciones de de rehabilitación, regeneración y renovación urbana clarificando el contenido de cada una de estas actuaciones.

El artículo 72 quinquies regula el ámbito de estas actuaciones, la forma en que deben delimitarse y su relación con las políticas de ayudas a estas finalidades mediante las declaración de «área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada», o figura que la sustituya.

El artículo 72 sexties señala los sujetos intervinientes en este tipo de actuaciones, adecuándose a lo establecido por la legislación de suelo del Estado.

Los artículos 72 septies y octies regula las especificidades propias de las actuaciones de regeneración urbana.

Las actuaciones de transformación urbanística sobre el medio urbano se configuran como actuaciones de regeneración o renovación urbana desarrollables mediante planes de reforma interior (PRI). Incluyen aquellas áreas urbanas que presenten un estado de obsolescencia funcional, tanto de sus espacios públicos, como de un patrimonio edificado, que requieran una intervención integral de mejora, urbanización y reurbanización de sus espacios públicos y del reequipamiento dotacional preexistente, así como de la rehabilitación de su patrimonio, de la mejora de la eficiencia energética, de la accesibilidad universal y, en su caso, de sustitución parcial de sus edificaciones. El nuevo capítulo unifica el régimen de aplicación relativo a este tipo de actuaciones, dándole un tratamiento más sistemático e integrado, y coordinado con las figuras de áreas de regeneración urbana de los planes de vivienda.

El artículo 77 en relación con el aprovechamiento que corresponde a la administración

En los ámbitos de suelo urbano incluido en planes de reforma interior, unidades de ejecución o actuaciones aisladas, en los que haya un incremento de aprovechamiento, la ley establece, con carácter general, un porcentaje de aprovechamiento que corresponde al ayuntamiento que es del 10%. No obstante si de acuerdo con el informe de viabilidad económica resultara que de dicho aprovechamiento público resulta excesivo para la viabilidad de la actuación, se admite, justificadamente de acuerdo con dicho informe, una minoración de dicho porcentaje. Favoreciendo de este modo mediante la minoración, si fuera necesario, las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

En los ámbitos de suelo urbanizable resulta más acorde y respetuoso con la regulación establecida



en el Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, así como al principio de autonomía municipal, regular que el porcentaje público de plusvalías que le corresponde a la Administración se establezca con carácter general en un 10%, pero que al mismo se permita que por el planeamiento municipal, como una determinación de la Ordenación Pormenorizada - artículo 35.e) en relación al 21.1.j-, pueda incrementarse hasta el 20% del aprovechamiento tipo -muchas legislaciones autonómicas ya lo disponen así-, a determinar sobre la base de los resultados que se deriven de la formulación de las ahora preceptivas Memorias de Viabilidad Económica, y ello en aras de garantizar la objetividad y evitar eventuales arbitrariedades atributivas.

5. Fomento de la gestión directa. (Artículos 86 bis, 143, 151 y 152) .

La LOTUP establece tres formas de gestión urbanística: la gestión directa, la gestión indirecta y la gestión por propietarios. Posiblemente uno de los aspectos en los que la legislación urbanística valenciana ha tenido una menor incidencia ha sido en potenciar la gestión directa de la Administración en los programas de actuación urbanística. Es cierto que la LOTUP da un paso adelante en este sentido, y a la hora de dar preferencia a las formas de actuación urbanística prioriza la gestión directa frente a la gestión de los propietarios y esta segunda a la gestión indirecta por terceros. Sin embargo, a la hora de establecer los requisitos para que esta gestión directa pueda realizarse, establece condiciones que, habida cuenta del estado de las arcas municipales en la actualidad, pueden dificultar, sino imposibilitar, esta forma de gestión. Así, es muy difícil que los Ayuntamientos puedan comprometer presupuestariamente el total de los costes de las obras de urbanización antes de la aprobación del programa, lo que lleva a que las corporaciones locales desistan de esta forma de gestión urbanística a favor de los propietarios o de terceros. Desde el punto de la financiación de las actuaciones, también sería necesario fijar por anticipado la forma en que los propietarios que acepten participar activamente en la programación van realizar el pago (en terrenos o en metálico), sólo de esta manera el ayuntamiento puede adoptar las decisiones de financiación necesarias para abordar el programa por gestión directa.

En el artículo 143 se establece la potestad del Ayuntamiento, en caso de gestión directa, de establecer obligatoriamente la forma de retribución. De manera que si se establece obligatoriamente la retribución en dinero, no sería necesario la reserva de crédito presupuestaria



para toda la urbanización como ocurre en la actualidad.

En el artículo 86 bis se establece un procedimiento para que el ayuntamiento pueda subastar los terrenos de aquellos propietarios que desisten de participar en el programa de actuación urbanística, destinando los ingresos de la subasta a indemnizar al propietario y permitiendo girar cuotas de urbanización al nuevo propietario de acuerdo con el proyecto de reparcelación en las mismas condiciones que el resto de propietarios. Esta modificación se adopta por la posible imposición de retribución en metálico que realiza el artículo anterior.

En el artículo 151, no obstante lo anterior, se mantiene la exigencia de una garantía municipal consistente en comprometer crédito con cargo a su presupuesto municipal por el importe relativo a los gastos correspondientes a un 5% del coste total de las cargas del Programa.

Por último en el artículo 152, apartado 4, se regula lo que ocurre en el supuesto de que el Ayuntamiento, en caso de resolución del programa, ejecute las garantías y quede como titular fiduciario de las mismas, preveyéndose, en función de las circunstancias, su posible asignación a un nuevo urbanizador o su devolución a los propietarios originarios.

6. Aclaraciones en la regulación de la reparcelación (Artículos 92 y 96).

Las modificaciones que afectan a estos artículos tienen mero carácter aclaratorio, la del artículo 92 es causa de la difícil aplicación del cómputo del apartado 4 respecto del silencio negativo respecto de la aprobación del proyecto de reparcelación. Para su aclaración se amplía el plazo para resolver, pero se cambia la referencia del momento en que empieza a contar el mismo. La modificación del artículo 96 suprime su apartado 1 dado que ya está regulado en los mismos términos en el artículo 94 de la propia ley.

7. Limitaciones a la clasificación urbanística de suelo no urbanizable a urbanizable vinculada a programas de actuación integrada de gestión indirecta o por propietarios. (art. 111.3)

La posibilidad de reclasificar suelo de suelo no urbanizable a urbanizable o urbano y modificar de forma muy sustancial la ordenación estructural del planeamiento municipal a través de instrumentos de planeamiento que acompañen a un programa de actuación de gestión indirecta o por los propietarios ha causado en el pasado importantes efectos negativos:



1. Urbanización de suelos clasificados y diseñados, no en función de los intereses generales y de un crecimiento armónico y ambientalmente sostenible, sino en función de la lógica empresarial e intereses económicos de los propietarios de suelo. Superándose con mucho las necesidades reales de suelo urbanizable, afectando significativamente al medio ambiente y favoreciendo un modelo urbano disperso y de baja densidad.

2. Las administraciones públicas, ante la tentativa de obtener un beneficio inmediato en suelos dotacionales, cesiones de aprovechamiento urbanístico y cobro de nuevos impuestos se han mostrado, en el pasado, incapaces de efectuar un control eficiente de las propuestas que se efectúan desde la empresa privada.

3. Se provoca incertidumbre y falta de seguridad jurídica a los agentes económicos que efectúan inversiones en suelo. En demasiadas ocasiones resultaba más rentable invertir en suelo no urbanizable y promover su reclasificación, que gestionar el suelo urbanizable contiguo a los núcleos tradicionales. El empresario que desarrollaba suelos no urbanizables reclasificados, obtenía más beneficios que el que confiaba en el planeamiento y preparaba sus inversiones en suelos que debían tener expectativas reales de gestionarse.

La inversión privada, para tener un funcionamiento eficiente, necesita reglas claras, seguridad jurídica, certidumbre en los criterios administrativos y trato igualitario a todos los operadores económicos. La flexibilidad que comporta esta forma de reclasificar suelo, para favorecer a determinadas inversiones que pudieran ser interesantes, no compensa los perjuicios territoriales, ambientales y las distorsiones económicas que provoca. Por ello se limita esta posibilidad en los términos del artículo 111.3

8. Aclaración de la tramitación de los Programas de Actuación, garantías y proyectos de urbanización. (artículos 117, 118, 121, 153 y 175)

La aplicación de la LOTUP ha generado algunas dudas respecto de la necesidad de evaluación ambiental estratégica de los programas de actuación urbanística, en cuanto que programas, estrictu sensu, sin documento de planeamiento que le acompañe. Estos programas tienen carácter de proyecto y no de plan, por lo de acuerdo con la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental no están sometido a la evaluación ambiental estratégica. Mediante la



modificación de los siguientes artículos se trata de aclarar esta circunstancia.

El artículo 121 se modifica para aclarar el contenido del programa en su fase de inicio, evitando la confusión que generaba la remisión al artículo 50 respecto de la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental. Los programas, como tales programas, es decir, sin instrumento de planeamiento que lo acompañen, no están sometidos a evaluación ambiental estratégica, dado que se trata de proyectos ejecutables directamente. En el mismo sentido el artículo 175 respecto de los proyectos de urbanización. Y el artículo 153 aclara la posibilidad de constituir garantía no sólo financiera sino también hipotecaria y que el apartado 3 realmente no se refiere a la liquidación definitiva, sino a la liquidación provisional.

9. Tratamiento de los suelos que iniciaron la gestión urbanística y no la han finalizado. La reversión de la reparcelación. (Artículo 165 bis)

Como consecuencia de la aprobación e iniciación de la ejecución de Programas de Actuación Integrada en la primera década de este siglo y a resultas de la crisis iniciada a finales de 2007, existen en la actualidad multitud de terrenos que están incluidos en ámbitos de PAIs que están aprobados e incluso iniciada su ejecución pero paralizados sin visos de culminación. Con la finalidad de poder dar una solución a estas situaciones el artículo 165 bis completa la regulación del artículo 165 para los supuestos de caducidad o resolución de un programa de actuación. La modificación legal establece la posibilidad de reversión de la reparcelación, volviendo los terrenos a estado, físico, jurídico y urbanístico inicial. Se trata de este modo de establecer una herramienta que permita dar solución a las situaciones derivadas de la burbuja inmobiliaria y de la posterior crisis de este sector, que ha dejado situaciones no deseables en el territorio y en el Registro de la Propiedad.

10. Hacer más efectiva de declaración de incumplimiento del deber de edificar y el régimen de edificación forzosa. (artículo 179 y artículos 184 a 187)

La ley vigente no establecía un régimen claro respecto de los plazos para edificar. Con la modificación propuesta del artículo 179 se mejora la redacción y se aclara el cómputo de los plazos



en que se concreta el deber de edificar. Por otra parte, la ley vigente da un tratamiento homogéneo a todos los solares que están en condiciones de ser edificados si transcurrido el plazo establecido para ello no se ha solicitado la licencia para la edificación y cumplido los plazos establecidos en la misma. Es decir, establece la posibilidad de que el Ayuntamiento incluya en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar cualquier solar. Sin embargo el precepto vigente no tiene en cuenta que:

- a) La situación en la que se encuentran los diferentes solares no es la misma. No es comparable el solar ubicado en el casco urbano tradicional, diríamos en el suelo urbano de toda la vida donde la consolidación del suelo por la edificación es amplia, que un solar ubicado en una zona de la última expansión urbana, donde si bien está completamente urbanizada no está edificada ni en un 50%.
- b) Existen terrenos que siendo suelo urbano, incluso urbanizado, no cuentan con la condición de solar, pues falta por completar una parte de la urbanización, siendo ámbito de actuación aislada, para estos casos la ley no recogía el deber de finalizar la urbanización y la posterior edificación de estos terrenos.

Consideramos que, en el primer caso, las situaciones diferentes merecen un trato diferente y, por lo tanto, se trata de edificar los solares de las áreas urbanas consolidadas preferentemente a los solares de zonas periféricas de nueva creación. Y, en el segundo caso, que debe ampliarse el deber de edificar al de finalizar la urbanización de las actuaciones aisladas para simultánea o posterior edificación de los terrenos.

Asimismo, en el caso de transcurrir el plazo del deber de edificar sin que se haya solicitado la preceptiva licencia, el artículo 184 establece el deber, que no la posibilidad como con la ley vigente, de iniciar la declaración de incumplimiento del propietario con las consecuencias de ejecución por sustitución, venta forzosa e incluso expropiación. Este artículo y los siguientes establecen nuevas precisiones con la finalidad de clarificar y hacer más efectivo el régimen de estas instituciones. Entre ellas se elimina la posibilidad de iniciar la declaración de incumplimiento por un particular a través de una notaría. Sin perjuicio de que el procedimiento pueda iniciarse a instancia de un particular, tanto la iniciativa como la tramitación han de ser públicas, por la administración actuante.



11. Actuaciones de minimización de impacto y sobre viviendas diseminadas en el medio rural. **(artículos 180, 183, 210 a 212)**

Las áreas urbanas o semiurbanas carentes de alguno de los servicios urbanísticos básicos, especialmente el alcantarillado, y las viviendas diseminadas construidas al margen de las autorizaciones administrativas en el suelo no urbanizable son una realidad en la Comunitat Valenciana que precisa de un tratamiento adecuado. Es difícil cuantificar el número exacto de las construcciones existentes, precisamente por haber surgido muchas de ellas al margen de la Ley. No obstante se puede señalar que en nuestro territorio podrían existir alrededor de 350.000 viviendas construidas en suelo urbano o urbanizable no urbanizado y en suelo no urbanizable sin los servicios básicos urbanísticos o sin las autorizaciones necesarias para ello.

La existencia de estas viviendas tiene incidencia sobre el entorno: el evidente deterioro del paisaje que generan, el vertido de aguas residuales sin control ni tratamiento al subsuelo con afección a los acuíferos subterráneos, la eliminación de especies vegetales de mayor o menor valor, el fraccionamiento de hábitats,

Igualmente, desde un punto de vista social, la existencia de estas construcciones crea situaciones no deseadas: viviendas (infraviviendas) que no cumplen con los mínimos de calidad, falta de servicios urbanísticos (electricidad, agua potable, evacuación de aguas residuales), problemas de accesos a las parcelas, situación de marginalidad respecto de otros habitantes del municipio, etc.

La problemática tiene su origen en las deficiencias de la disciplina urbanística en nuestro territorio. Por una parte, las Administraciones Públicas competentes no han actuado de forma efectiva contra la implantación, al margen de la ley, de diferentes tipos construcciones. Una vez consolidadas estas construcciones, el transcurso del tiempo desde su construcción da lugar a la caducidad de la acción de la Administración para actuar contra ellas y la legislación adolece de un tratamiento adecuado para esta realidad existente surgida al margen de la Ley, lo que provoca los conflictos territoriales, sociales y ambientales antes citados.

La consecuencia son miles de construcciones sobre las que la Administración no ha actuado que generan impactos territoriales, sociales y ambientales que no son deseables ni deseados.

Ciertamente, la realidad nos indica que la regulación contenida en la legislación resulta insuficiente para dar un tratamiento adecuado a este fenómeno, siendo necesario adoptar algún tipo de



medida para dar solución a esta situación. Y al mismo tiempo establecer los mecanismos adecuados para que la administración pueda realizar las acciones necesarias para evitar que este tipo de situaciones continúe proliferando en nuestro territorio.

Más allá de la seguridad, la salubridad y el ornato público, las edificaciones y los terrenos, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su titularidad deben conservarse y mantenerse de forma acorde con el entorno en que se encuentran y de acuerdo con la ordenación que establece el planeamiento urbanístico para los mismos.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece en el artículo 15.1 los deberes de los propietarios con carácter general, e incluye entre los mismos el de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. Del mismo, en el medio rural o en suelos no edificados el legislador establece una serie de deberes del propietario en el artículo 16.1 y en el medio urbanizado y edificado los deberes se recogen en el artículo 17, ambos de la ley antes citada.

Se trata de desarrollar este régimen de deberes que establece la legislación estatal en el marco legal urbanístico autonómico y asignar a las administraciones públicas los instrumentos legales adecuados para hacer efectivo el cumplimiento de estos deberes por parte de la propiedad.

El artículo 180 establece que los propietarios de edificios tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubican estos de los servicios urbanísticos básicos, en los siguientes términos:

- a) En suelo urbano, dotar a los terrenos sobre los que se erigen de la condición de solar
- b) En suelo urbanizable, realizar las actuaciones necesarias para llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos hasta que adquieran la condición de solar y hasta tanto se realiza la urbanización, deberán dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos exigibles para las edificaciones en suelo no urbanizable.
- c) En suelo no urbanizable, contar con los servicios urbanísticos en los términos establecidos en el



último párrafo del artículo 197 de la ley si se trata de las edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes si se trata de edificaciones que deben incluirse en ámbitos sujetos a una actuación de minimización de impactos.

Además estas actuaciones deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias para cumplir con la legislación urbanística y de suelo.

Por último este artículo prevé que en los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se financiará con contribuciones especiales o mediante otros mecanismos de financiación aprobados por la Administración actuante de acuerdo con la legislación que resulte de aplicación.

Los artículo 210 y siguientes regulan las actuaciones en suelo no urbanizable para la minimización de impactos de núcleos residenciales diseminados. En esta regulación se establecen los requisitos para la realización de estas actuaciones de minimización de impactos, diferenciándose entre aquellas poblaciones que forman una agrupación de viviendas (3 o más viviendas por hectáreas) y aquellas viviendas aisladas (menos de tres viviendas por hectárea) supliendo de este modo un vacío respecto de estas últimas que tenía la LOTUP.

La posibilidad de legalización se limita a las construcciones finalizadas antes de la entrada en vigor de la LOTUP, incluyendo tanto aquellas respecto de la que ha caducado la acción de restauración de la legalidad urbanística como aquellas sobre las que no ha caducado. Excepción hecha de aquellas sobre las que haya recaído sentencia de restauración de la legalidad.

12. Situación de terrenos semiconsolidados. (Artículos 193 y 194)

La modificación de los artículos 193 y 194 tiene por objeto aclarar el régimen de los terrenos en situación semiconsolidada que en la redacción de la vigente ley era muy confusa. No se trata de cambiar el régimen de este tipo de suelo, sino de aclararlo.

13. Suelo no urbanizable (artículos 197, 200, 203 y 205)

Al igual que en el apartado anterior los artículos de la ley que se modifican en relación con el suelo no urbanizable tienen por objeto mejoras de redacción o aclaraciones, sin que sea la pretensión de



la modificación alterar el régimen de este suelo.

Además,

El artículo 197 recupera la figura de las viviendas vinculadas a la explotación agraria por sugerencia de la Conselleria competente en materia de agricultura.

El artículo 201 define lo que se entiende por arquitectura tradicional, a los efectos de facilitar la aplicación del régimen que la ley establece para este tipo de construcciones.

El artículo 202 incluye la excepción de declaración de interés comunitario para las instalaciones de energía renovable destinada al autoconsumo de la actividad agraria.

El artículo 203 exime de declaración de impacto ambiental previa al otorgamiento de declaraciones de interés comunitarios, aclarando que será precisa su obtención con motivo de la autorización o licencia ambiental que corresponda para el ejercicio de la actividad de conformidad con la legislación de evaluación ambiental. Se elimina así una dificultad en la integración de los procedimiento urbanístico y ambiental, sin que exista una minoración de las garantías ambientales exigibles.

El artículo 204 aclara forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario.

14. Régimen de las licencias (artículos 213, 214, 216 y 221)

Como en los precedentes apartados 11 y 12, las modificaciones de los artículos 213 y 214 tienen por objeto la aclaración del régimen de licencias de obras y de declaración responsable, dado que existían algunas obras que parecían estar en ambos regímenes y respecto de los que no estaba claro cual aplicar. También se subsana el error respecto de la remisión a un artículo equivocado de la propia ley.

El artículo 216 se modifica para ampliar los supuestos de licencia de obras y usos provisionales que habitualmente se dan en suelo urbano y urbanizable para determinados eventos o períodos del año y que no deben suponer grave incidencia en territorio por su carácter fácilmente reversible y por la escasa duración de la vigencia de este tipo de licencia. Ahora se amplía al suelo no urbanizable en determinados supuestos en que la realidad hace necesaria su regulación. Pensemos en carpas de circos en fiestas locales, en aparcamientos en la periferia de una localidad en



vaciones o en fiestas, etc.

Por último el artículo 221 establece una aclaración respecto de los plazos para el otorgamiento de las licencias, poniendo fin al vacío legal que en este punto existía con la legislación vigente mediante una cláusula residual.

15. No caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística por la Administración. (Artículo 236, 237 y Disposición adicional cuarta)

Con anterioridad a la vigente ley, el plazo de caducidad de la acción para la restauración de la legalidad urbanística por la Administración era de cuatro años. La ley amplió este plazo a 15 años para evitar que si se superaban los cuatro años desde su construcción perduraran en el territorio edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística y desincentivar, de este modo, la comisión de este tipo de infracciones. En la actualidad se considera que no debe caducar la acción de la administración para perseguir estas infracciones cuyos efectos negativos sobre el territorio y el medio ambiente perduran mientras estas se mantienen en pie.

16. Régimen de multas coercitivas (artículo 241)

En este caso la modificación de la ley tiene por objeto establecer plazos concretos a los efectos de llevar a cabo las acciones de restauración de la legalidad urbanística que correspondan, evitando la dilación sine die de estas medidas. Así, se establece como plazo máximo para imponer multas coercitivas o culminar el procedimiento de ejecución forzosa por los medios legales, el de 3 años desde que se notifica la orden de ejecución, transcurrido el cual, la administración deberá proceder a la ejecución subsidiaria.

17. Correcciones de errores ortográficos o gramaticales.

Artículos 76.3, 106, 111.4, 121.4 y 131 y preámbulo párrafo 5, que tiene una discordancia respecto a la derogatoria.



Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

La ley regula todos los instrumentos de ordenación y gestión que tengan una proyección espacial bajo una nueva perspectiva, donde la introducción de los aspectos ambientales y territoriales, desde una visión conjunta y ponderada, contribuya al uso racional del territorio, a la protección de sus valores y a la mejora de su calidad, buscando las soluciones que sean más eficaces y más eficientes, que deriven en menores costes para los operadores públicos y privados. El objetivo de facilitar la integración de los pilares de este desarrollo sostenible en la planificación territorial y urbanística, conlleva que la reforma legislativa se adapte a la citada legislación de evaluación ambiental del Estado. La presente ley es el marco en el que se integrará la tramitación de todos los planes y programas con incidencia significativa sobre el medio ambiente y el territorio en la Comunitat Valenciana, pero no como un proceso reactivo y separado de la tramitación del plan, sino como la forma de fijar sus contenidos y de enriquecerlo mediante la interacción mutua entre la evaluación ambiental y territorial estratégica, y el plan. Este procedimiento unificado se desarrollará desde el principio de la elaboración del plan hasta su aprobación y posterior seguimiento.

Otro de los objetivos fundamentales de esta ley es el incremento de la transparencia y la seguridad jurídica, concretando unas reglas del juego claras y establecidas desde el inicio de cualquier procedimiento. Todos los agentes con capacidad de operar en el territorio (promotores, técnicos, administraciones y ciudadanos en general) conocerán desde el principio los criterios ambientales y territoriales, los requisitos funcionales y las variables económicas que deberán tenerse en cuenta en la elaboración de los planes urbanísticos, territoriales y sectoriales.

Esta transparencia también está garantizada por la participación pública que se realizará en los términos que exige el proceso de evaluación ambiental estratégica. Con ello, se alcanzará una mayor legitimidad en las decisiones territoriales que se adopten respecto a dichos instrumentos, las cuales tienen una elevada repercusión sobre la calidad de vida de los ciudadanos y sobre el desarrollo sostenible del territorio.

Junto a lo anterior, otra de las novedades es la clarificación del marco competencial en la tramitación de los planes urbanísticos. La ley establece una diferenciación más clara entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada mediante la regulación de dos instrumentos: un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada, como instrumentos que sustituyen al antiguo plan general. El primero de ellos, de aprobación autonómica, define los elementos estructurales del territorio, mientras que el segundo, de aprobación municipal, desarrolla el anterior incidiendo en los aspectos de mayor detalle relacionados con la gestión urbanística y la edificación.

El último de los grandes objetivos de la reforma legal es su flexibilidad y su adaptación a la coyuntura económica e inmobiliaria actual, la cual requiere de ajustes y de instrumentos que se adapten a las demandas reales del mercado. Por ello, la ley establece tratamientos diferentes para situaciones distintas, de acuerdo con la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Así, la ley prioriza las intervenciones en la ciudad existente y construida, apostando por la rehabilitación y la renovación, frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados. Se contemplan también soluciones a los asentamientos y tejidos diseminados en el medio rural para mitigar sus impactos en el territorio. Se establece una regulación especial para los municipios pequeños que necesitan mecanismos sencillos a la hora de efectuar cambios de escasa dimensión en sus tejidos urbanos, y establece instrumentos especiales para aquellas iniciativas que, por su carácter singular, por la



necesidad de su implantación inmediata y por su elevado impacto en la creación de empleo, requieren una mayor celeridad en su tramitación para no perder oportunidades en el territorio.

La nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se estructura en tres libros, que se refieren a la planificación, la gestión y la disciplina.

El libro I se estructura en tres títulos, que se refieren, respectivamente, al modelo de territorio sostenible que se persigue, a los instrumentos de planificación de los que se dispone y a la manera de abordar los distintos niveles de ordenación, y al procedimiento de tramitación de dichos instrumentos.

El título I fija con claridad la definición de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, entendido como aquel que satisface las necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio. Los criterios de sostenibilidad regulados en la ley son determinantes en la redacción de los planes, y su consideración desde las fases más tempranas de su elaboración contribuye a materializar este modelo urbanístico y territorial que promulga la norma.

Estos criterios emanan de las normativas europeas expresadas en una gran cantidad de documentos, que van desde la propia Estrategia Territorial Europea, la Agenda Territorial Europea y el Libro Verde de la Cohesión Territorial, cuyas determinaciones han inspirado la «Estrategia Europea 2020, hacia un crecimiento económico inteligente, sostenible e integrador», que apuesta por el fomento de las actividades que aprovechen las oportunidades que les ofrece el territorio sin menoscabar sus valores ambientales y culturales.

Con la finalidad de armonizar los nuevos crecimientos en el territorio con sus objetivos de protección, se configura la Infraestructura Verde del territorio como una red interconectada de los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural. Es un concepto, una nueva metodología de aproximación a la realidad territorial, que incluye los terrenos con mayores valores del territorio y, al igual que las infraestructuras tradicionales, tales como carreteras, vías férreas, etc., vertebrada el territorio y le dota de continuidad. La definición de la infraestructura verde debe ser previa a la planificación de las nuevas demandas de suelo y debe abarcar todas las escalas del territorio. Las demandas de desarrollo de suelo deben responder a necesidades reales y objetivas, por lo que los planes deberán justificarse en indicadores de ocupación racional y sostenible de suelo, tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como a otros indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para garantizar la sostenibilidad global del plan. Además, estos crecimientos se adecuarán a los patrones paisajísticos y morfológicos del territorio, mejorando la calidad del medio urbano, fomentando la movilidad sostenible y facilitando el acceso público a los paisajes de mayor valor.

En este sentido, la Comunitat Valenciana ya fue pionera en cuanto a la aprobación de una legislación específica de protección del paisaje, bajo las directrices del Convenio Europeo del Paisaje. En este documento, el paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. Por lo tanto, el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje (el estudio de paisaje o el estudio de integración paisajística).

El título II define los tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales y planes municipales, estableciendo su función, contenido y determinaciones. A la estrategia territorial y a los



planes de acción territorial, se añaden las actuaciones territoriales estratégicas. Para estas últimas, se adapta un sistema específico y acelerado de tramitación, con el fin de implantar iniciativas empresariales singulares y de elevada repercusión, en cuanto a generación de renta y empleo. A todo ello hay que añadir la posibilidad, contemplada y fomentada por esta ley, de que los municipios instituyan formas mancomunadas de colaboración para la elaboración de su planeamiento estructural.

Este título recoge la ordenación urbanística municipal en dos niveles: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada; y los adapta a dos instrumentos de planificación diferenciados: el plan general estructural, de aprobación autonómica, y el plan de ordenación pormenorizada, de aprobación municipal, que sustituyen al plan general municipal de la legislación que se deroga. La ley otorga el rango de ordenación estructural a aquellas determinaciones que implican decisiones de relevancia ambiental y territorial significativa respecto del modelo territorial; mientras que la ordenación pormenorizada se subordina a la ordenación estructural, y regula el uso detallado del suelo y la edificación, y las actuaciones de gestión urbanística. Al margen del plan de ordenación pormenorizada, este nivel de ordenación también se establece, como tradicionalmente ocurría, a través de planes parciales, para sectores de suelo urbanizable, y de planes de reforma interior, para sectores de áreas consolidadas donde sean necesarias operaciones de reforma interior o de cambios de uso, todo ello complementado con los planes especiales y los estudios de detalle, para sus específicos cometidos.

El modelo de plan general estructural contiene importantes novedades conceptuales y metodológicas respecto de la regulación anterior. Tradicionalmente, primaba la gestión sobre el análisis territorial, lo que impedía una visión previa y unitaria del territorio. Esta ley está basada en configurar, en primer lugar, la zonificación de rango estructural, entendida como la ordenación territorial y urbanística básica para cada parte del territorio, delimitando unidades diferenciadas por su distinta función territorial, a las que la ley denomina zonas de ordenación estructural. La zonificación constituye así un mosaico de ámbitos espaciales para los que el plan establece una determinada función, asigna usos y establece normas vinculantes que, en el caso de zonas que forman parte de la futura ordenación pormenorizada, serán desarrolladas a través de los instrumentos correspondientes. Una vez efectuada esta ordenación de los distintos ámbitos territoriales, es inmediata su asimilación con el sistema de clasificación del suelo. Con carácter subordinado al plan general estructural, el plan de ordenación pormenorizada ordena el suelo urbano, y en su caso, el suelo urbanizable, regula las ordenanzas de edificación aplicables a todo el término municipal, y, cuando el modelo de ordenación escogido lo aconseje, podrá ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso con la amplitud y características de un plan parcial.

La ley regula, además, las redes primaria y secundaria de dotaciones, según tengan un rango estructural o pormenorizado. En el primer caso se incluyen aquellos elementos dotacionales de particular relevancia cuya ubicación y dimensión debe realizarse mediante un análisis global del municipio. En el caso de la red secundaria se integran los equipamientos y dotaciones que complementan los anteriores a escala de sector o ámbito equivalente.

En este nuevo marco legal, la gestión urbanística pasa, por tanto, a ser una consecuencia de la ordenación, y no al contrario. Esta forma de operar resulta más lógica y territorialmente más rigurosa, puesto que permite una visión global y equitativa del territorio municipal. En definitiva, este modelo de plan general estructural representa un instrumento innovador en nuestra legislación urbanística, basado en la definición de un marco territorial sostenible que facilita su posterior gestión.

El título III del libro I regula el procedimiento de aprobación de todos los planes que requieran de una evaluación ambiental y territorial estratégica. En este sentido, el órgano ambiental y territorial determinará si la evaluación ambiental y territorial de un plan o de un programa debe ser de carácter simplificada u ordinaria, en función del grado de significación de los efectos ambientales y



territoriales de los mismos. En el primer caso, el promotor podrá continuar tramitando el plan por un procedimiento simplificado. Para ambos supuestos de tramitación, la ley establece un proceso que integra los procedimientos administrativos referentes al planeamiento y a la evaluación ambiental y territorial estratégica, que, hasta la fecha, carecían de una regulación coordinada, produciendo disfunciones que dilataban de manera innecesaria los procedimientos administrativos.

La ley aprovecha la necesaria adaptación a la legislación estatal y europea en materia de evaluación ambiental para simplificar el sistema actual y diseñar un procedimiento coordinado que ofrezca una mayor seguridad jurídica y claridad para los sujetos intervinientes en el mismo. En este sentido, un elemento clave de la nueva ley es el órgano ambiental y territorial, cuyas funciones se asignan a la consellería con competencias en territorio y medio ambiente, el cual actúa como órgano de coordinación global.

Este título también regula la tramitación de los planes y programas que no están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, las condiciones de modificación de los planes y programas en función de sus efectos ambientales y territoriales, la suspensión de licencias, las reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial y urbanístico, y la vigencia de los planes y programas.

El libro II dedica su primer título a las técnicas de gestión urbanística: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad. En relación con estas últimas, y en el marco de la legislación estatal, el porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración, en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, es el 10 % en los sectores de suelo urbanizable, el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general, en las actuaciones en suelo urbano el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente y el 0 % en el resto de supuestos. También se regulan los patrimonios públicos de suelo y sus finalidades, que incluyen, con carácter prioritario, la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y, en segundo lugar, otros usos de interés y finalidad social para favorecer los procesos urbanísticos, tanto en la ciudad construida como en la producción de nuevo suelo, y la gestión de la infraestructura verde del territorio, todo ello desde una óptica pública y de interés general.

El título II afronta dos importantes materias del urbanismo valenciano: la definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.

La reciente jurisprudencia comunitaria y el marco básico de la legislación estatal, dejan clara la posibilidad de una configuración legal específica de la figura del urbanizador, coordinando la función pública y el control público del proceso, el derecho de propiedad y la iniciativa empresarial, y todo ello dentro del esquema básico de la contratación pública. La ley establece dos sistemas de gestión, la gestión pública y la gestión por los propietarios. La gestión pública puede realizarse de forma directa por la administración o, de forma indirecta, por la iniciativa privada, sea o no propietaria del suelo. El sistema de gestión pública directa supone que la administración decide actuar asumiendo la condición de urbanizador. Si la administración no asume esta condición, serán los propietarios, o una asociación de los mismos, que cuenten con la mayoría, en términos superficiales, de los terrenos, quienes, con carácter previo al inicio del proceso de programación, podrán optar por asumir la condición de urbanizador. Una vez pasado el plazo otorgado sin que los propietarios se manifiesten de forma expresa, se abrirá el proceso de licitación para cualquier persona física o jurídica que tenga la capacidad y que cumpla los requisitos de solvencia que establezcan las bases de programación elaboradas por el ayuntamiento; en este caso, el procedimiento de designación del agente urbanizador se regirá por la regulación contenida en esta ley y, en lo no previsto en ella, por la legislación de contratos del sector público.



La ley separa en dos fases el proceso de programación: en primer lugar, la elección de la alternativa técnica del programa de actuación; y, en segundo lugar, la formulación de las proposiciones jurídico-económicas y la selección del agente urbanizador, que solo tendrá lugar en el caso de gestión pública indirecta. Ambas fases del proceso están reguladas por las bases de programación que elabora el ayuntamiento. La iniciativa para plantear un concurso de programación puede ser privada, pero, en todo caso, el ayuntamiento deberá adoptar la propuesta como propia o, en su caso, modificarla para adaptarla al interés general. Una vez seleccionada y aprobada la alternativa técnica, se designará al agente urbanizador entre quienes hayan presentado las diferentes proposiciones jurídico-económicas. Los dos concursos deberán ser anunciados previamente en el Diario Oficial de la Unión Europea, y todos los documentos y la información relevante estarán a disposición de los interesados hasta la finalización de los plazos de presentación de las alternativas técnicas o de las proposiciones jurídico-económicas. Se restablece el sistema de las denominadas plicas cruzadas; el hecho de que un empresario formule la mejor propuesta urbanística no implica que ofrezca las mejores condiciones económicas para desarrollarla.

Para cualquiera de los sistemas de gestión, por los propietarios o pública, sea directa o indirecta, se mantiene la figura del empresario constructor. El urbanizador ha de contratar la ejecución de las obras de urbanización con un constructor designado conforme a las reglas de transparencia, concurrencia y no discriminación detalladas por la legislación de contratos del sector público y bajo fe pública notarial.

En cuanto a la relación del urbanizador con los propietarios, la ley recoge la necesidad de adhesión expresa del propietario a participar en una iniciativa de programación urbanística. Se regulan las reglas de adhesión con las garantías necesarias para que este derecho pueda ser ejercido por el propietario con la información y en los plazos adecuados.

Son muchos los aspectos en que esta ley regula nuevas garantías para el propietario del terreno, fundadas en la experiencia práctica y en la jurisprudencia de los tribunales. Se regula con este fin: la retasación de cargas; la problemática del suministro de servicios a cargo de compañías privadas y su incidencia en la economía del programa de actuación; el sistema de garantías y fianzas entre urbanizador, propietario y administración, resolviendo sus detalles conforme a las mejores prácticas administrativas y la jurisprudencia que las confirma; las obligaciones de transparencia del urbanizador con el propietario, y viceversa; el derecho a elegir modalidad de retribución, en especie o en dinero, además de la facultad de no participar en el programa pidiendo la expropiación; el alcance de las notificaciones y emplazamientos del urbanizador al propietario, partiendo del irrenunciable ejercicio público y directo de las funciones de autoridad; la posibilidad de formalizar garantías hipotecarias de obligaciones urbanísticas, regulada con las cautelas necesarias; y se limita, por virtud del principio de afectación real, la responsabilidad económica del propietario a la finca afectada, sin extensión al resto de su patrimonio.

El título III del libro II afronta el problema de futuro, nunca resuelto en la normativa anterior, del urbanismo en las ciudades existentes y la renovación de las mismas como posible alternativa al consumo de nuevos suelos. Desde sus orígenes, la legislación urbanística se ha centrado en la producción de nueva ciudad, generando un marcado desequilibrio con las actuaciones en los tejidos urbanos existentes, lo que, en el contexto actual del sector inmobiliario, obliga a un cambio de perspectiva y a un impulso de las intervenciones en la ciudad construida.

La intervención sobre la ciudad existente ha gravitado tradicionalmente sobre dos técnicas: el deber normal de conservación y el deber de edificación. Respecto a la primera, la legislación valenciana fue pionera de un régimen simplificado que ha sido asumido por numerosas legislaciones autonómicas y



que se mantiene en esta ley. Respecto a la segunda, también fue innovadora con la introducción de los programas de actuaciones aisladas. Esta ley extiende, como contenidos propios del programa, la ejecución de obras privadas de construcción, con la condición de que sean susceptibles de equidistribución entre los afectados, siguiendo el procedimiento de la reparcelación horizontal. Se trata de un sistema que respeta el derecho del propietario a edificar, a la vez que evita el bloqueo por este de la puesta en el mercado de solares edificables. Se articula para ello un procedimiento flexible, progresivo y garantista, que fomenta una solución pactada entre el promotor y el propietario, pero que, ante la falta de acuerdo entre ambos y la inactividad del propietario, puede finalizar en la declaración de un incumplimiento del deber de edificación y en la sanción del mismo.

Los propietarios, al igual que en las actuaciones de nueva urbanización, pueden optar por participar o no, a su elección, escogiendo entre ser compensados por el valor previo de sus bienes o invertir dicho valor en los rendimientos de la actuación. Se presume que la actuación ha de tener el estímulo de la rentabilidad y la garantía de la indemnidad para quien no desee asumir sus riesgos. Tales programas pueden acompañarse de modificaciones de planeamiento, dentro de los límites legales, o simplemente tener como finalidad la ejecución del planeamiento vigente. En la adjudicación del correspondiente programa, se valoran, como regla general, las ventajas económicas para los afectados y las preferencias de estos. Se trata, en definitiva, de buscar una fórmula versátil que suscite consenso social, en la que las decisiones de interés público de obligado cumplimiento propicien la adhesión voluntaria de los afectados y prevengan y solventen los conflictos individuales.

En consonancia con el principio de dotar de seguridad al derecho de propiedad, la ley recoge la regulación de los suelos semiconsolidados. Se trata de un caso típico de asentamiento urbano inacabado, que la normativa anterior tuvo el acierto y el valor de afrontar, si bien se matizan las disfunciones prácticas observadas. Análogamente, se desarrolla más profunda y flexiblemente el régimen de fuera de ordenación, introduciendo situaciones diferenciadas en función de su grado de incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Se regulan también los deberes de los propietarios de estas edificaciones afectadas por el régimen de fuera de ordenación, que solo contribuirán al coste de la urbanización cuando esta le depara un aumento inmediato del valor comercial de su propiedad, compensándose los excedentes de aprovechamiento en el momento de la reedificación.

El título IV de este libro está dedicado al régimen del suelo no urbanizable y al del suelo urbanizable sin programa de actuación. Los usos y actividades que, de manera excepcional, se pueden ubicar en el suelo no urbanizable deberán adecuarse al carácter rural del mismo. Dos son las formas clásicas de intervención de las administraciones en la asignación de usos y aprovechamientos: la autorización municipal y la declaración de interés comunitario, cuya aplicación se establece en función del tipo de actividad y de la intensidad del uso a implantar en el suelo rural. Las declaraciones de interés comunitario, cuyo origen se remonta a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de Suelo No Urbanizable, han venido funcionando de manera satisfactoria, por lo que es conveniente su mantenimiento en la ley, aunque dotándolas de mayor agilidad, mediante una separación más nítida del análisis de la compatibilidad territorial de la actuación, respecto de la fase posterior de obtención de licencia o autorización relacionada con la naturaleza de la actividad concreta a implantar. Este título también contiene las condiciones para la implantación de usos y actividades de carácter provisional en los suelos clasificados como suelo urbanizable, hasta su incorporación al desarrollo urbanístico por medio de su programación.

Una regulación de extraordinaria importancia y urgencia, que se desarrolla en este título, es el tratamiento de los asentamientos residenciales en el suelo no urbanizable sobre los que no se pueden aplicar medidas de restauración de la legalidad urbanística o han quedado en situación de fuera de ordenación. La ley propone la reducción de los impactos que producen en el medio rural a través de un plan especial y un programa de actuación. Estos núcleos de viviendas conservarán el carácter rural, y



las obras a realizar, que serán sufragadas por los propietarios, deberán ser las mínimas imprescindibles para eliminar dichos impactos. Una vez construidas las infraestructuras necesarias, las viviendas podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de legalización.

El libro III regula la disciplina urbanística. Las innovaciones en esta materia hacen referencia al sistema de actos comunicados y declaraciones responsables, como alternativa a la licencia en determinados casos. En materia del régimen sancionador, destaca un cambio importante en el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística, que pasa a ser de quince años. Tradicionalmente, se ha identificado el régimen de prescripción de las infracciones, cuatro años, con el de caducidad de la acción restauradora de la legalidad. Ello tiene poca lógica si se analiza en el contexto del ordenamiento jurídico general.

Algunas experiencias de derecho comparado demuestran que la reducción de este plazo de caducidad tiene efectos devastadores en el mantenimiento de la disciplina urbanística.

De todo lo expuesto anteriormente, cabe inferir que la nueva ley es, salvo en lo referente a los aspectos ambientales y territoriales del planeamiento y a la tramitación unificada de los procedimientos urbanísticos, ambientales y territoriales, una norma en muchos aspectos continuista con los conceptos, técnicas e instrumentos que son conocidos por los operadores del urbanismo. La norma tiene presente este bagaje de conocimientos técnicos y jurídicos, que está asentado en el mundo profesional, en el sector empresarial y en las administraciones, es en sí mismo un activo valioso, que debe ser mantenido. El propósito es, justamente, facilitar su utilización, simplificando, racionalizando y clarificando el sistema actual.