

## **DICTAMEN A L'AVANTPROJECTE DE LLEI DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI REGULADORA DE L'ACTIVITAT URBANÍSTICA**

*D'acord amb les competències atribuïdes al Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana per la Llei 1/1993, de 7 de juliol, i amb la tramitació prèvia corresponent, el Ple del Comité, en la sessió extraordinària realitzada el dia 16 d'octubre del 2002, emet el dictamen següent.*

### **I.- ANTECEDENTS**

El dia 3 d'octubre de 2002 va tindre entrada en la seu del CES, escrit del director general d'Urbanisme i Ordenació Territorial, pel qual se sol·licitava l'emissió del dictamen preceptiu corresponent a l'Avantprojecte de Llei de Modificació de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, d'acord amb el que disposa l'article 3 de la Llei 1/1993, de 7 de juliol, de creació del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana.

De manera immediata es va convocar la Comissió de Programació Territorial i Medi Ambient, a la qual es va traslladar l'avantprojecte de llei mencionat a fi d'elaborar el projecte de dictamen, segons disposa l'article 38 del Reglament d'Organització i Funcionament del CES-CV.

Els dies 10 i 14 d'octubre del 2002 es va reunir a València en sessió de treball la Comissió de Programació Territorial i Medi ambient que formula la proposta de dictamen elevada al Ple del dia 16 d'octubre del 2002, que va ser aprovat per unanimitat segons el que preceptua l'article 14.5 del Reglament d'Organització i Funcionament del CES-CV.

### **II.- CONTINGUT**

L'avantprojecte de llei tramés consta d'una exposició de motius, un únic article i una única disposició transitòria.

En l'**exposició de motius** es fa menció al mèrit que ha suposat l'aplicació de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística. No obstant això, l'experiència adquirida en els anys de la seua aplicació, aconsella introduir-hi una sèrie de modificacions referides al procediment d'aprovació i adjudicació dels programes tendents a objectivitzar la selecció de l'agent urbanitzador per part de les administracions públiques, a reforçar les garanties dels propietaris del sòl, a dotar de major transparència i seguretat jurídica l'actuació administrativa en el procés de selecció de l'agent urbanitzador i a augmentar les garanties de compliment de les obligacions específiques assumides per l'agent urbanitzador.

En l'únic **article** de què consta este avantprojecte de llei s'establix una nova redacció per als següents articles de la Llei 6/1994, de 15 de novembre:

**Art. 29.1:** Funció.

**Art. 29.4:** Obres i Costos.

**Art. 29.8:** Garanties.

# Dictamen a l'AL de Modificació de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística

**Art. 29.9:** Relacions amb els propietaris.

**Art. 29.13:** Altres incidències.

**Art. 32:** Documentació del programa per al desenvolupament de les actuacions integrades.

**Art. 44 bis:** Introducció d'un article 44 bis sota l'epígraf Bases Generals de Programació.

**Art. 45:** Iniciació i tramitació dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrades a iniciativa d'un particular.

**Art. 46:** Informació pública i aprovació de les Bases Específiques de Programació.

**Art. 47:** Licitació de les Bases Específiques de Programació.

**Art. 47 bis:** Introducció d'un article 47 bis titulat Aprovació i adjudicació del Programa.

**Art. 48:** Simplificació del procediment a instància d'un particular.

**Art. 50:** Règim d'Adjudicació Preferent.

**Art. 59.4:** S'afegir una lletra C a este article.

**Art. 69.1:** Se substitueix la referència dels articles "46.1 i 3 o 48" per "l'article 46.2".

**Art. 71.3:** Se substitueix en el segon paràgraf d'este article la referència "incrementada en un percentatge igual al que, respecte al cost estimat d'urbanització, l'urbanitzador preste com a garantia conforme a l'article 29.8", per la següent: " incrementada, si és procedent, com a màxim en un 5 per cent".

D'altra banda, la **disposició transitòria única** de l'avantprojecte de llei objecte d'estudi, assenyalava que els plans i programes per al desenvolupament d'actuacions urbanístiques en tramitació, que a l'entrada en vigor d'esta llei hagen sigut sotmesos a informació pública, continuaran tramitant-se per les disposicions que es trobaven vigents en el dit moment.

## III.- OBSERVACIONS DE CARÀCTER GENERAL

El CES-CV vol manifestar l'escàs marge de temps amb què s'ha comptat per a l'elaboració del dictamen a este avantprojecte de llei, atesa la seua complexitat tècnica i jurídica.

D'altra banda, el CES-CV entén que resulta positiu l'esforç que la llei fa amb la reforma per a proporcionar als actes de les administracions una major seguretat jurídica i transparència.

Així mateix, el CES-CV entén que en els distints documents en què ve regulada l'activitat urbanística, planejament, bases i execució del programa, haurà de tindre's en compte de forma explícita la sostenibilitat mediambiental, tal com ve fent-se palpable en les últimes cimeres mundials sobre medi ambient.

## IV.- OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

### **Article 29.9: Relacions amb els propietaris.**

El CES-CV considera que l'article millora la garantia del propietari, però no aclareix el procediment d'expropiació, sense que la modificació que es proposa aborde este tema i el resolga.

### **Article 29.13: Altres incidències.**

El CES-CV considera que el dit precepte és insuficient quant a aclarir amb rotunditat el règim jurídic a aplicar en la contractació administrativa, en no fer referència a tot el procés de licitació previ a esta.

Així mateix, el CES-CV entén que hauria d'eliminar-se el terme "aplicació preferent", per incorrecta tècnica jurídica.

### **Article 32: Documentació del Programa per al Desenvolupament de les Actuacions Integrades.**

El CES-CV considera que, atesa la importància de l'impacte mediambiental, en el document de gestió caldria fer una referència explícita al programa de gestió mediambiental, orientat a previndre, controlar i reduir el dit impacte derivat del desenvolupament de les actuacions integrades recollides.

### **Article 32.1 A) c) apartat 7:**

El CES-CV entén que quan l'article fa referència al termini màxim d'edificació, no delimita si és per a l'inici o acabament de les obres.

### **Article 44 bis: Bases Generals de Programació.**

El CES-CV creu oportú que en els apartats 1 i 2 d'este article on diu que els ajuntaments i la Generalitat, per mitjà d'ordre del conseller, podran aprovar, ha de figurar el terme "aprovaran".

De la mateixa manera, el CES-CV proposa eliminar en l'apartat 2 d'este article el terme "orientatives", sent més correcte jurídicament parlar de Bases Generals de Programació Supletòria.

### **Article 47 bis: Aprovació i adjudicació del Programa.**

El CES-CV entén que atorgar drets preferents a favor de qui siga el primer a formular una determinada proposta de desenvolupament urbanístic, és fomentar excessivament este i provocar un desenvolupament no necessari, amb la finalitat única i exclusiva de tindre els drets adquirits ja sobre un determinat sòl.

De la mateixa manera, el CES-CV considera que el percentatge del 20 per cent resulta excessiu, i en tot cas hauria de ser un marge entorn de la igualtat de propostes.

## **V.- CONCLUSIONS**

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera positiva i oportuna la tramitació del present avantprojecte de llei, que després de vuit anys des de l'aprovació de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, intenta corregir i esmenar les deficiències que per la mateixa aplicació de la llei s'han generat.

Vist i plau  
El president  
*Rafael Cerdá Ferrer*

La secretària general  
*M<sup>a</sup> José Adalid Hinarejos*