

**DICTAMEN A L'AVANTPROJECTE DE LLEI,
DE LA GENERALITAT, D'ORDENACIÓ DEL
TERRITORI, URBANISME I PAISATGE DE LA
COMUNITAT VALENCIANA**

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 ordinària celebrada el dia 20 de setembre de 2013, emet el següent Dictamen.

I.- ANTECEDENTS

El dia 30 de juliol de 2013 va tenir entrada en la seu del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, escrit del Sotssecretari de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, pel qual se sol·licitava l'emissió del corresponent dictamen preceptiu, a l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, a tenor del que es disposa en l'article 3.1. a) en relació amb l'article 24 de la Llei 1/1993, de 7 de juliol, de creació del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana.

Al costat de l'Avantprojecte de Llei es va remetre la documentació que a continuació es relaciona:

- Proposta d'acord del Consell, aprovant l'Avantprojecte de Llei de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, al costat de l'annex sobre el Pla de participació i consulta pública.
- Resolució de 25 de maig de 2012, de la Consellera d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, pel qual s'inicia l'elaboració i tràmit del Projecte normatiu sobre ordenació del territori i urbanisme de la Comunitat Valenciana.
- Informe de necessitat de la reforma de la legislació en matèria d'ordenació del territori i urbanisme a la Comunitat Valenciana.
- Memòria econòmica del Projecte normatiu sobre ordenació del territori i urbanisme de la Comunitat Valenciana.

El dia 4 de setembre de 2013 es va reunir, en sessió de treball, la Comissió de Programació Territorial i Medi ambient per a elaborar el Projecte de Dictamen a l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana.

A la mateixa va assistir el Sr. Juan Giner Corell, Director General d'Avaluació Ambiental i Territorial de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, explicant als membres de la Comissió el contingut del citat Avantprojecte de Llei, de la

Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana i responent a les qüestions que li van ser plantejades.

Novament, en data 12 de setembre de 2013, es va reunir la Comissió de Programació Territorial i Medi ambient per a concloure l'elaboració del Projecte de Dictamen a l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, que va ser elevat al Ple del dia 20 de setembre de 2013 i aprovat, segons el que preceptua l'article 14.5 del Reglament d'Organització i Funcionament del CES-CV, per unanimitat.

II.- CONTINGUT

L'Avantprojecte de Llei que es dictamina consta d'una Exposició de Motius, tres Llibres, amb els seus corresponents Títols i Capítols, un total de 267 articles, Disposició Addicional Única, cinc Disposicions Transitòries, dues Disposicions Derogatòries, tres Disposicions Finals i nou Annexos.

L'Exposició de Motius justifica la nova norma en la necessitat de renovar la legislació en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge a la Comunitat Valenciana que respon a una demanda i aspiració socials àmpliament compartides.

Entre els grans objectius del text es troba la simplificació, ja que aquesta reforma legal naix amb la voluntat de simplificar, sistematitzar i aclarir el vigent marc normatiu, al mateix temps que proposa una tramitació ambiental i urbanística senzilla i unificada, i redueix el nombre de disposicions legislatives del sistema actual. La llei té la pretensió de regular tots els instruments d'ordenació i gestió que tinguen una projecció espacial sota una nova perspectiva, on la introducció dels aspectes ambientals i territorials, des d'una visió conjunta i ponderada, contribuïsquen a l'ús racional del territori, a la protecció dels seus valors i a la millora de la seua qualitat, cercant les solucions més eficaces i eficients que puguen redundar en menors costos per als operadors públics i privats. En aquest context, facilitar la integració dels pilars d'aquest desenvolupament sostenible en la planificació territorial i urbanística, comporta que la reforma legislativa s'adapte a la referida legislació d'avaluació ambiental estratègica de l'Estat.

Un altre dels objectius fonamentals és l'increment de la seguretat jurídica, incidint en la voluntat d'aclarir el marc legal i en la vocació de permanència i, en aquest sentit, es regula la figura de l'urbanitzador d'acord amb el marc normatiu i jurisprudencial europeu i nacional, eliminant incerteses i definint l'abast d'aquesta figura quant a la transparència i les condicions d'igualtat en la seua elecció, la gestió directa i indirecta dels programes d'actuació urbanística o els drets dels propietaris i les seues relacions amb l'urbanitzador. La clarificació del marc competencial resulta imprescindible en la tramitació dels plans urbanístics, per la qual cosa la llei evita el solapament de competències i l'aprovació conjunta i seqüencial municipal i autonòmica proposant dos instruments: un pla general estructural i un pla d'ordenació detallada com a substituïts de l'antic pla general.

Finalment, l'últim dels grans objectius de la reforma legal és la seua flexibilitat i adaptació a la conjuntura econòmica i immobiliària actual, la qual requereix d'ajustos i d'instruments que s'adapten a les demandes reals del mercat. Per això, la llei estableix

tractaments diferents per a situacions diferents d'acord amb la Llei 8/2013, de rehabilitació de l'edificació i reforma i renovació urbana.

En síntesi, la nova llei és, excepte en el referent als aspectes ambientals i territorials del planejament i la tramitació unificada dels procediments urbanístics, ambientals i territorials, una norma en molts aspectes continuïsta amb els instruments tècnics que són coneguts pels operadors de l'urbanisme. La norma té present que aqueix coneixement tècnic, assentat en el món professional, empresarial i en les administracions és en si mateix valuós i ha de ser mantingut. El propòsit és, justament, facilitar la seua utilització simplificant, racionalitzant i aclarint el sistema actual.

El **Llibre I** es presenta sota el títol de **Planejament, articles 1 a 66** i conté Títol Preliminar i tres títols, que es refereixen respectivament al model de territori sostenible que es persegueix, als instruments de planificació dels quals es disposa i com aborden els diferents nivells d'ordenació i al procediment de tramitació d'aquests instruments. El **Títol Preliminar** relatiu a les **Disposicions Generals**, articles 1 a 3, es dedica a delimitar l'objecte, les competències administratives i el concepte de desenvolupament territorial i urbanístic sostenible. El **Títol I. La Infraestructura verda, el paisatge i l'ocupació racional del territori**, articles 4 a 13, té tres Capítols i fixa la definició de desenvolupament territorial i urbanístic sostenible, entès com aquell que satisfà les necessitats adequades i suficients de sòl per a residència, dotacions i activitats productives, preservant els valors ambientals, paisatgístics i culturals del territori. El **Capítol I. La infraestructura verda**, articles 4 i 5 amb la definició i l'objecte de la infraestructura verda. El **Capítol II. El Paisatge**, article 6, relatiu al paisatge, amb la definició, els objectius i instruments. El **Capítol III. Principis de l'ocupació racional del sòl**, articles 7 a 13, arreplega els principis generals de creixement urbà i territorial, d'ordenació i integració paisatgística, d'ordenació dels recursos hídrics en el territori, d'integració territorial i paisatgística de les infraestructures, de la millora de la qualitat de vida en les ciutats i de la cohesió social i urbanisme. El **Títol II. Instruments d'ordenació**, articles 14 a 43 amb cinc Capítols defineix els tipus de plans, distingint entre plans supramunicipals, municipals i sectorials, establint la seua funció, contingut i determinacions. El **Capítol I. Instruments d'ordenació**, article 14, conté els tipus d'instruments d'ordenació. El **Capítol II. Planejament d'àmbit supramunicipal**, articles 15 a 17, amb tres seccions. La **Secció 1^a. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana**, article 15, objecte, funcions, continguts i documentació de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana. La **Secció 2^a. Els Plans d'Acció Territorial**, article 16, amb l'objecte, funcions continguts i documentació dels plans d'acció territorial. La **Secció 3^a. Actuacions Territorials Estratègiques**, article 17, amb la definició i requisits de les actuacions territorials estratègiques. El **Capítol III. Planejament d'àmbit municipal**, articles 18 a 40, amb quatre seccions. La **Secció 1^a. El Pla General Estructural i l'ordenació estructural**, articles 19 a 33, que regula la funció i l'àmbit del pla general estructural, les determinacions de l'ordenació estructural, els objectius, llistats i indicadors de sostenibilitat territorial i directrius estratègiques del desenvolupament previst, la delimitació de la infraestructura verda a escala municipal, la xarxa primària de dotacions públiques, les zones d'ordenació estructural, la zonificació de zones rurals, de zones urbanitzades i de nou desenvolupament i expansió urbana, la classificació del sòl, la delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenciat, continguts econòmics del pla general estructural, condicions de desenvolupament de cadascun dels sectors de planejament urbanístic, criteris per a la determinació d'àrees de repartiment i per a l'establiment de l'aprofitament tipus, la

política pública de sòl i vivenda i la documentació del pla general estructural. La **Secció 2^a. L'ordenació detallada**, articles 34 a 36, amb les determinacions de l'ordenació detallada, la xarxa secundària de dotacions i estàndards de qualitat urbana i sòl dotacional privat i la seua possible integració en les xarxes dotacionals públiques. La **Secció 3^a. Pla d'Ordenació detallada**, articles 37 i 38, funció, àmbit i documentació del pla d'ordenació detallada. La **Secció 4^a. Plans Parcial i Plans de Reforma Interior. Xarxa secundària. Estudis de detall**, articles 39 i 40, relatius a la funció, àmbit i documentació dels plans parcials i plans de reforma interior i els estudis de detall. El **Capítol IV. Catàleg de proteccions i plans especials**, articles 41 i 42, relatiu al catàleg de proteccions i els plans especials. I el **Capítol V. Competències per a aprovació dels plans**, article 43, que inclou les administracions competents per a formular i aprovar cada pla. El **Títol III. Procediment d'elaboració i aprovació de plans i programes**, articles 44 a 66, amb cinc capítols regula el procediment d'aprovació de tots els plans, tinguen o no determinacions d'índole estructural que requerisquen d'avaluació ambiental territorial estratègica. El **Capítol I. Tipus de procediments en planejament**, articles 44 i 45, amb els tipus de procediment per a l'elaboració i aprovació dels plans i programes i els que seran objecte de l'avaluació ambiental i territorial estratègica. El **Capítol II. Tramitació dels plans i programes subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica**, articles 46 a 55, amb els objectius de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, les persones i institucions participants, les fases de la tramitació, inici del procediment, consultes a les administracions públiques competents i afectades i elaboració del document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, participació pública i consultes, proposta de pla o programa i declaració ambiental i territorial estratègica, aprovació del pla o programa sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica i publicitat, seguiment i caducitat. El **Capítol III. Tramitació de plans no subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica**, articles 56 i 57, que regula la tramitació dels plans que no estiguen subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica i la tramitació simultània de diferents plans. El **Capítol IV. Tramitació de les actuacions territorials estratègiques**, articles 58 a 61, que tracta el procediment per al desenvolupament d'una actuació territorial estratègica, així com la iniciativa i declaració de la mateixa, l'elaboració i aprovació del pla o projecte i l'execució de l'actuació territorial estratègica. I finalment, el **Capítol V. Previsions addicionals sobre la formulació, aprovació, suspensió i modificació dels plans i programes**, articles 62 a 66, que arreplega la modificació dels plans i programes, la suspensió de l'atorgament de llicències i la situació posterior, les regles aplicables en absència de planejament territorial o urbanístic i la vigència dels plans i programes.

El **Llibre II** es titula **Gestió urbanística: programació i execució d'actuacions urbanístiques**, articles 67 a 208 i conté quatre títols. El **Títol I. La Gestió urbanística**, articles 67 a 105, conté quatre capítols i es dedica a les tècniques de gestió urbanística d'ampli coneixement i utilització per part dels agents territorials involucrats en el procés de fer ciutat. El **Capítol I. Marc general de la gestió urbanística**, articles 67 a 75, amb dues seccions. La **Secció 1^a. Principis generals i conceptes de la gestió urbanística**, articles 67 a 72, amb els fins rectors de la gestió urbanística, els drets i deures dels propietaris de sòl i béns immobles, planejament i actes de gestió urbanística, conceptes bàsics de l'equidistribució, actuacions integrades i aïllades, unitats d'execució i els criteris d'elecció entre la delimitació d'actuacions aïllades o integrades. La **Secció 2^a. Regles d'equidistribució que ha de contenir el planejament urbanístic**, articles 73 a 75, amb el càlcul de l'aprofitament tipus, les regles generals d'equidistribució per

als àmbits d'actuacions integrades i aïllades. El **Capítol II. Tècniques operatives de gestió de sòl**, articles 76 a 95, amb tres seccions. La **Secció 1^a. Compensació, transferències i reserves d'aprofitament**, articles 76 a 78, amb l'aprofitament que correspon a l'Administració i compensació d'excedents d'aprofitament i modalitats, les transferències i les reserves d'aprofitament. La **Secció 2^a. Reparcel·lació**, articles 79 a 94, amb la definició, finalitat de la reparcel·lació i vinculació al pla, les modalitats, iniciativa i àmbit reparcel·lable, els drets dels afectats, el tractament dels béns de domini públic, la valoració de béns i drets, les regles per a distribuir les adjudicacions, les regles especials sobre proindivisos, la identificació i titularitat de finques, béns i drets afectats, la titularitat dubtosa o litigiosa i titular amb domicili desconegut de finques, béns i drets afectats, la identificació registral de finques, el compte de liquidació provisional i liquidació definitiva de la reparcel·lació, el contingut documental del projecte de reparcel·lació, la tramitació de la reparcel·lació forçosa, els efectes de la reparcel·lació, la reparcel·lació voluntària i la reparcel·lació en règim de propietat horitzontal. La **Secció 3^a. Expropiació**, article 95, relativa a la gestió de programes d'actuació per la modalitat d'expropiació. El **Capítol III. Patrimoni públic del sòl**, articles 96 a 99, que conté la definició de patrimoni de sòl i regulació dels seus objectius, les tècniques per a la dotació del patrimoni públic de sòl i la gestió del mateix, la delimitació d'àmbits d'interès per a la seua incorporació al patrimoni públic de sòl i el subsòl sota el domini públic municipal i constitució de complexos immobiliaris. El **Capítol IV. Expropiacions**, articles 100 a 105, que conté la legitimació d'expropiacions, els supòsits expropiatoris, el dret a l'expropiació pregada, l'expropiació individualitzada o conjunta, el procediment de taxació conjunta i l'aprovació de l'expedient de taxació conjunta. El **Títol II. Programació i execució de l'actuació urbanística**, articles 106 a 170, conté sis capítols i afronta la definició de l'estatut empresarial de l'urbanitzador i la garantia dels drets de propietat en el procés urbanístic. El **Capítol I. El Programa d'Actuació. Concepte, finalitat i classes**, articles 106 a 109, amb dues seccions. La **Secció 1^a. Objecte i àmbit del Programa d'Actuació**, articles 106 i 107, que inclou l'objecte i l'àmbit territorial i temporal del Programa d'Actuació. La **Secció 2^a. Continguts del Programa d'Actuació**, articles 108 i 109, amb els objectius legals i el contingut documental del Programa d'actuació, l'alternativa tècnica i la proposició jurídic-econòmica. El **Capítol II. L'Urbanitzador. Concepte, funció i modalitat de gestió**, articles 110 a 114, que regula l'urbanitzador, concepte i funcions, la gestió pels propietaris i gestió pública, directa o indirecta i els requisits per a la designació d'agent urbanitzador, l'assignació de la condició d'agent urbanitzador en la gestió urbanística pública i el caràcter indelegable de les funcions d'autoritat. El **Capítol III. El Procediment de Programació**, articles 115 a 128, amb tres seccions i quatre subseccions. La **Secció 1^a. Gestió directa**, article 115, que regula el procediment de programació en gestió directa i òrgans competents per a impulsar-la. La **Secció 2^a. Gestió pels propietaris**, article 116, que regula el procediment de programació en gestió pels propietaris. La **Secció 3^a. Gestió indirecta**, articles 117 a 128, amb quatre subseccions. La **Subsecció 1^a. Empresa mixta**, article 117 que regula la gestió del programa d'actuació mitjançant empresa mixta. La **Subsecció 2^a. Actuacions prèvies al procediment i aprovació i adjudicació del programa d'actuació**, articles 118 a 122, que arreplega la iniciativa per a promoure els Programes d'actuació, la consulta prèvia per al desenvolupament d'una iniciativa particular del Programa d'actuació, les bases de programació, la pública concurrència i l'elecció d'alternativa tècnica del Programa d'actuació. La **Subsecció 3^a. Designació de l'Agent urbanitzador**, articles 123 a 125, que tracta de la pública concurrència, el procés de designació de l'urbanitzador i el nomenament de l'urbanitzador i subscripció del conveni. La

Subsecció 4^a. Possibles accions després de la designació de l'urbanitzador, articles 126 a 128, que regula el règim especial de revisió de l'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador, l'adjudicació connexa o condicionada i el dret de reintegrament de despeses de projecte. El **Capítol IV. L'execució del Programa d'Actuació**, articles 129 a 163, amb sis seccions. La **Secció 1^a. Disposicions generals d'aplicació a l'execució dels Programes d'actuació**, articles 129 a 135, amb el règim jurídic dels Programes d'actuació, la vinculació al contingut del programa i responsabilitat de l'urbanitzador, el principi de risc i ventura, les prerrogatives de l'Administració, la modificació del Programa d'actuació, el procediment de modificació dels Programes d'actuació i la suspensió temporal del Programa d'actuació per causes ambientals imprevistes. La **Secció 2^a. Relació entre urbanitzador i propietaris**, articles 136 a 146, que arreplega el principi de llibertat de pactes, els drets i deures bàsics del propietari, les posicions bàsiques del propietari davant el Programa d'actuació i els seus efectes, l'emplaçament als propietaris perquè decidisquen sobre la seua participació en el Programa d'actuació, l'adhesió al Programa d'actuació, termini i forma per a efectuar-la, les modalitats de retribució a l'urbanitzador, les càrregues d'urbanització del Programa d'actuació, les càrregues de l'actuació a compte de cada propietari individual, les càrregues d'urbanització comunes a diverses actuacions, la retaxació de càrregues i revisió de preus i les xarxes de subministrament i costos d'urbanització. La **Secció 3^a. Pagament de la retribució a l'urbanitzador**, article 147, que arreplega el pagament de la retribució a l'urbanitzador. La **Secció 4^a. Garanties del procés urbanitzador**, articles 148 a 153, amb les garanties de compliment d'obligacions urbanístiques, de promoció del Programa d'actuació, d'aportació a favor del propietari, de retribució a l'urbanitzador, l'aplicació de les anteriors modalitats de garantia a Programes d'actuació l'objecte de la qual siga l'edificació o rehabilitació i la garantia de simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació. La **Secció 5^a. Les relacions de l'urbanitzador amb altres empresaris**, articles 154 a 157, que inclou l'empresari constructor, aquest en la gestió directa, la cessió de l'adjudicació i la subcontractació. La **Secció 6^a. Finalització del Programa d'actuació**, articles 158 a 163, que arreplega la finalització normal del Programa d'actuació, la recepció i conservació de la urbanització, el compte definitiu de liquidació, la finalització anormal del Programa, caducitat i resolució, la remoció de l'agent urbanitzador en les seues funcions i les conseqüències objectives de la caducitat o resolució del Programa d'actuació. El **Capítol V. Registres administratius, convenis urbanístics i entitats col·laboradores**, articles 164 a 168, amb les agrupacions d'interés urbanístic, els registres de programes d'actuació i Agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores, el registre municipal de solars i edificis a rehabilitar, el registre autonòmic d'instruments i planejament urbanístic i el contingut i efectes del conveni urbanístic. El **Capítol VI. Projecte d'urbanització**, articles 169 a 170, amb els projectes d'urbanització i la documentació dels mateixos. El **Títol III. Gestió de l'edificació i la rehabilitació**, articles 171 a 191, conté quatre capítols i afronta el problema de futur de l'urbanisme en les ciutats existents i la seua renovació com a possible alternativa al consum de nous sòls. El **Capítol I. Règim de solars, edificació directa, rehabilitació i actuacions aïllades**, articles 171 a 182, es presenta amb tres seccions. La **Secció 1^a. Règim de solars i edificació**, articles 171 a 173, amb el règim dels terrenys subjectes a actuació aïllada, la condició jurídica de solar i el règim d'edificació dels solars. La **Secció 2^a. Deure d'edificar, conservar i rehabilitar**, articles 174 a 178, que inclou el deure d'edificar, de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions, límit del deure de conservació i rehabilitació, les ordres d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció i les ordres d'adaptació a l'ambient. La **Secció 3^a. Règim d'edificació forçosa i en substitució del propietari**,

articles 179 a 182, que tracta la declaració d'incompliment i règim d'edificació forçosa i del deure d'edificar o rehabilitar per iniciativa privada, el Programa d'actuació aïllada en substitució del propietari i les modalitats de participació amb els propietaris. El **Capítol II. Situació de ruïna i intervenció en edificis catalogats**, articles 183 a 186, que arreplega la situació legal de ruïna, l'amenaça de ruïna imminent, la intervenció en edificis catalogats i la pèrdua o destrucció d'elements catalogats. El **Capítol III. Normes d'edificació en absència de pla**, article 187, que tracta sobre les normes d'aplicació directa respecte a la integració paisatgística de les construccions. El **Capítol IV. Edificacions fora d'ordenació i zones semiconsolidades**, articles 188 a 191, que regula les edificacions fora d'ordenació, el concepte de situacions semiconsolidades, el seu tractament en la reparcel·lació i els deures urbanístics dels seus propietaris. El **Títol IV. Règim del Sòl no urbanitzable i Sòl urbanitzable sense Programa d'actuació**, articles 192 a 208, amb tres capítols. El **Capítol I. Normes generals per a la gestió territorial en el Sòl no urbanitzable**, articles 194 a 203. Els articles 192 i 193 arrepleguen les normes d'aplicació directa a les construccions i edificacions en sòl no urbanitzable i l'ordenació d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable. La **Secció 2ª. Assignació d'usos i aprofitaments en el Sòl no urbanitzable**, articles 192 a 203, amb els actes d'ús i aprofitament en el medi rural, les actuacions promogudes per les administracions públiques territorials i pels particulars, les activitats, actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal sense la prèvia declaració d'interés comunitari, el règim general de la declaració d'interés comunitari, el cànon i el termini d'ús i aprofitament en les declaracions d'interés comunitari, l'atorgament de la declaració d'interés comunitari i la caducitat i revocació de les declaracions d'interés comunitari. El **Capítol II. Actuacions d'edificació en sòl urbanitzable sense programació**, articles 204 i 205, amb el règim d'usos i edificació en sòl urbanitzable sense programació i les obres i usos transitoris dins de sectors, unitats d'execució o actuacions aïllades. El **Capítol III. Minimització d'impactes ambientals en el Sòl No Urbanitzable**, articles 206 a 208, que arreplega les actuacions de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis de vivendes en el sòl no urbanitzable, l'ordenació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial i els efectes de l'actuació de minimització d'impacte.

El **Llibre III** es presenta davall l'epígraf **Disciplina urbanística, articles 209 a 267** i conté un Títol únic i cinc Capítols, on les innovacions fan referència al sistema d'actes comunicats i declaracions responsables com a alternativa a la llicència en determinats casos. El **Capítol I. Activitat administrativa de control de la legalitat urbanística**, articles 209 a 226, amb tres seccions. La **Secció 1ª. Llicències**, articles 209 a 222, que inclou els actes subjectes a llicència, les actuacions subjectes a declaració responsable i les no subjectes a llicència, la llicència d'obres i usos provisionals, llicències d'intervenció, contingut i abast de la intervenció municipal, condicions d'atorgament de les llicències, competència i procediment, terminis per a l'atorgament de llicències, declaració responsable per a l'execució d'obres de reforma d'edificis, construccions o instal·lacions i obres menors, silenci administratiu, actes promoguts per Administracions públiques, caducitat de les llicències i les obligacions de les empreses subministradores de serveis. La **Secció 2ª. Cèdula de garantia urbanística**, article 223. La **Secció 3ª. Parcel·lacions**, articles 224 a 226, amb les llicències de parcel·lació o divisió de terrenys, indivisibilitat de terrenys en les diferents classes de sòl i les parcel·lacions de finques rústiques. El **Capítol II. Protecció de la legalitat urbanística**, articles 227 a 241, amb tres seccions. La **Secció 1ª. Disposicions generals**, articles 227 i 228, amb la reacció administrativa davant l'actuació il·legal i el caràcter

inexcusable de l'exercici de la potestat. La **Secció 2^a. Obres executades sense llicència o disconformes amb la mateixa**, articles 229 a 239, amb les obres d'edificació sense llicència o sense ajustar-se a les seues determinacions en curs d'execució, actes en curs d'execució sense autorització urbanística autonòmica quan aquesta siga preceptiva, requeriment de legalització, obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les seues determinacions i termini de caducitat de l'acció per a ordenar la restauració de la legalitat urbanística, règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística, restauració de la legalitat urbanística, mesures cautelars, procediment de restauració de la legalitat urbanística, incompliment per l'interessat de l'ordre de restauració o de suspensió, mesures complementàries en cas d'incompliment per l'interessat de l'ordre de restauració i subjecció a altres règims. La **Secció 3^a. Suspensió i revisió de llicències**, articles 240 i 241, que arreplega la revisió d'ofici de llicències o ordres d'execució i la impugnació autonòmica de llicències municipals. El **Capítol III. Infraccions i sancions urbanístiques**, articles 242 a 262, amb quatre seccions. La **Secció 1^a. Règim general d'infraccions i sancions urbanístiques**, articles 242 a 256, que inclou el concepte d'infracció, les infraccions molt greus, greus i lleus, els tipus de sancions, la quantia de les multes, la inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador, els subjectes responsables, la prescripció de les infraccions i de la sanció, les circumstàncies agreujants i atenuants, la graduació de la responsabilitat, regles per a la determinació de la sanció, procediment sancionador, infraccions connexes, qüestions incidentals del procediment sancionador i el rescabament de danys i perjudicis. La **Secció 2^a. De les infraccions molt greus i les seues sancions**, articles 257 i 258, amb les actuacions il·legals en sòls protegits i les parcel·lacions en sòl no urbanitzable o urbanitzable sense programació. La **Secció 3^a. De les infraccions greus i les seues sancions**, articles 259 a 261, amb les infraccions en matèria d'edificació, l'actuació en edificis catalogats i altres infraccions. La **Secció 4^a. De les infraccions lleus i les seues sancions**, article 262, amb les actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions. El **Capítol IV. Administracions competents en disciplina urbanística**, articles 263 a 265 que arreplega les competències dels municipis, la substitució autonòmica en les competències municipals i les competències de la Generalitat. I el **Capítol V. Inspecció urbanística**, articles 266 i 267, que inclou el concepte i la competència sobre inspecció urbanística.

La **Disposició Addicional Única** regula l'estàndard global de zones verdes.

La **Disposició Transitòria Primera** estableix el règim transitori dels procediments urbanístics i ambientals.

La **Disposició Transitòria Segona** preveu la innecessarietat d'adaptació del planejament general.

La **Disposició Transitòria Tercera** disposa l'execució dels plans aprovats amb anterioritat a aquesta Llei.

La **Disposició Transitòria Quarta** regula els Programes d'Actuació Integrada adjudicats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

La **Disposició Transitòria Cinquena** es refereix a la suspensió temporal de la reserva mínima de sòl per a vivenda protegida segons el previst en la Llei 8/2013, de 16 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

La **Disposició Derogatòria Primera** arreplega una derogació expressa de textos legals com són la Disposició Addicional Tercera de la Llei 4/1992, de 5 de juny, sobre sòl no urbanitzable, la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, la Llei 10/2004, de 9 de desembre, de Sòl no Urbanitzable, la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana, la Llei 9/2006, de 5 de desembre, reguladora dels camps de golf de la Comunitat Valenciana, la Llei 1/2012, de 10 de maig, de Mesures Urgents d'impuls de la implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques, excepte l'article 6, la Disposició Transitòria Segona i la Disposició Final Primera, el Reglament d'Ordenació, Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig i el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat pel Decret 120/2006, d'11 d'agost.

La **Disposició Derogatòria Segona** estableix una clàusula derogatòria genèrica a quantes disposicions legals o reglamentàries s'oposen o contradiguen a la present Llei.

La **Disposició Final Primera** tracta sobre la situació de determinades edificacions aïllades sense llicència.

La **Disposició Final Segona** es refereix a l'autorització al Consell per a procedir, en el marc de les seues atribucions, al desenvolupament d'aquesta Llei, així com a la revisió, actualització, millora i complementació dels seus annexos.

La **Disposició Final Tercera** fixa l'entrada en vigor de la Llei, l'endemà al de la seua publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

L'Annex I arreplega el contingut de l'Estudi de Paisatge.

L'Annex II determina el contingut de l'Estudi d'Integració Paisatgística.

L'Annex III es refereix al contingut dels Programes de Paisatge.

L'Annex IV és el relatiu als estàndards urbanístics i normalització de determinacions urbanístiques, amb la classificació de les zones d'ordenació i de les dotacions públiques, els conceptes, els estàndards funcionals i de qualitat de les dotacions públiques i les normes per al còmput dels estàndards.

L'Annex V conté les Fitxes de Planejament i Gestió, on es distingeixen les Fitxes de Zona i les de Gestió.

L'Annex VI és la Fitxa del Catàleg de Proteccions.

L'Annex VII arreplega el contingut de l'Estudi Ambiental i Territorial Estratègic.

L'Annex VIII conté els criteris per a determinar si un Pla o Programa ha de sotmetre's a avaluació ambiental estratègica ordinària.

I l'Annex IX relaciona la documentació per a la inscripció en el Registre d'Instruments de Planejament Urbanístic.

III.- OBSERVACIONS DE CARÀCTER GENERAL

El CES-CV considera oportuna la tramitació d'aquesta Llei, en tant que harmonitza i coordina la legislació existent en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i de paisatge garantint una major seguretat jurídica. No obstant això, s'entén que hauria de donar-se una major claredat i concreció en l'articulat per a evitar confusió i solapament amb un altre tipus d'instruments com l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

En aquest context, com a exemples clars de falta de definició es troben entre uns altres, l'article 3 en relació al concepte de desenvolupament territorial i urbanístic sostenible i l'article 7 que estableix els *principis generals* de creixement urbà i territorial en lloc de *critèris* que concretarien millor les finalitats perseguides.

En un altre sentit, el Comité observa que part de l'articulat té un marcat caràcter recomanatori, a més d'una important falta de concreció, patint en el seu conjunt del caràcter vinculant que ha regir la norma, tal com es constata en expressions com ara “*es podrà*” i “*es procurarà*”, entre unes altres.

També, en relació als Planes d'Acció Territorial, s'haurien d'establir mecanismes de control d'implementació de caràcter genèric, així com indicadors d'avaluació del compliment d'objectius.

D'altra banda, es considera convenient aclarir i unificar la denominació tant del “Pla General d'Ordenació Estructural” com del “Pla General d'Ordenació Detallada” que al llarg del text de l'articulat no apareix d'una manera uniforme.

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que, en matèria de participació institucional, s'haurien de potenciar els òrgans de participació existents, en els termes establits en l'Exposició de Motius d'aquesta Llei.

Finalment, en el text de l'Avantprojecte de Llei facilitat, s'aprecien alguns errors tant d'estil com ortogràfics que haurien de quedar esmenats en el text definitiu que es remeta a Les Corts Valencianes com a Projecte de Llei. En tal sentit, haurien de revisar-se tant l'índex com l'Exposició de Motius. D'altra banda, i per a donar coherència al text, s'entén que falta una secció en el Títol IV del Llibre II, ja que després del Capítol I, es passa a la Secció 2^a, que es trasllada així mateix al text legal. També en l'article 258, corresponent a la Secció 2^a del Capítol III, del Llibre III, darrere del substantiu “sòl”, no hauria d'aparèixer la preposició “en” per a donar-li sentit al tenor del precepte.

IV.- OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

Article 2. Competències administratives.

Amb la finalitat d'evitar interpretacions errònies, el CES-CV entén que en el punt 2 d'aquest article, en referir-se a “altres interessos públics”, hauria de fer esment a “Organismes públics” o “Administracions Públiques”.

Article 5. Espais que integren la Infraestructura Verda i la seua incorporació a la mateixa.

El Comité considera que en l'apartat h) del punt 2 d'aquest article, quan es refereix a les àrees agrícoles haurien d'incloure's, a manera d'exemple, entre unes altres, l'horta i les vegas.

Article 7. Principis generals de creixement urbà i territorial.

Des del CES-CV es considera convenient incloure dos nous criteris en el punt 2 d'aquest article, que serien els apartats i) i j), amb la següent redacció:

“i) Es conservaran els sòls d'alta capacitat agrològica com a actiu territorial estratègic, orientant el desenvolupament cap als sòls que no presenten aqueixa qualitat.

j) L'ocupació urbanística del litoral ha d'evitar la formació de continus urbanitzats de vivenda i allotjaments de temporada entre municipis costaners i que els nous usos industrials i assimilats s'han de situar fora de la franja costanera, excepte aquells relacionats amb les activitats portuàries o marítimes.

Capítol III. Principis de l'ocupació racional del sòl.

El CES-CV, en relació a aquest Capítol III, i reincidint en els aspectes apuntats en les observacions de caràcter general, entén que cap una major concreció en la regulació d'alguns aspectes com el dels riscos naturals o induïts, l'ordenació del litoral i l'eficiència energètica, per la qual cosa proposa l'addició al final d'aquest Capítol dels articles 14, 15 i 24 de la vigent Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

Article 33. Documentació del pla general estructural.

El Comité considera que l'actual redacció de l'apartat c) del punt 4 d'aquest article, quant a les fitxes de planejament i gestió, previstes en el model de l'Annex V, comporta a errors d'interpretació, ja que no s'han inclòs les unitats d'execució en el mateix.

Article 49. Inici del procediment. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica.

El CES-CV entén que, per a aconseguir una major coordinació entre l'ajuntament i l'òrgan competent de la Generalitat en la redacció del Document d'Inici o consulta, s'hauria de facilitar per part d'aquest últim tota la informació disponible.

D'altra banda, en el punt 5 d'aquest article, convindria establir un termini raonable per a l'emissió de l'Informe de l'òrgan ambiental i territorial.

Article 52. Participació pública i consultes

En el punt 6 es proposa que s'afija al final "Es contestaran les al·legacions presentades pel públic interessat, sempre que no s'allargue el termini de tramitació.

Article 53. Proposta de Pla o Programa i declaració ambiental i territorial estratègica.

El Comitè considera que en el punt 8 d'aquest article, s'hauria d'aclarir el que es disposa en relació als recursos que cal presentar respecte a la declaració ambiental estratègica.

Article 56. Tramitació dels plans que no estiguen subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica.

El CES-CV entén que l'actual redacció de l'apartat d) del punt 1 pot portar a confusió, per la qual cosa es proposa l'eliminació del temps verbal "podrà".

Article 65. Regles aplicables en absència de planejament territorial o urbanístic.

Des del Comitè es considera que en el punt 1 haurien d'especificar-se els motius de la suspensió o anul·lació de l'eficàcia del planejament general, en llaures a aconseguir una major seguretat jurídica.

Article 68. Drets i deures dels propietaris de sòl i béns immobles.

El CES-CV entén que segons el que es disposa en l'article s'ha omès el terme "sòl" quan es refereix als propietaris, si bé sí s'arreplega d'aquesta manera en el títol del mateix article.

Article 76. Aprofitament que correspon a l'Administració i compensació d'excedents d'aprofitament. Modalitats.

En l'apartat d) del punt 1 d'aquest article, quan es refereix a l'Administració, hauria d'especificar-se que es tracta de l'Administració actuant.

Article 85. Regles especials sobre proindiviso.

En el punt 2 d'aquest article, el CES-CV considera que hauria de fixar-se un termini per a efectuar el pagament de les indemnitzacions arreplegades en el mateix.

Article 97. Tècniques per a la dotació del patrimoni públic de sòl. Gestió del patrimoni públic de sòl.

El Comit , en relació a les actuacions d'interí social previstes en el punt 1, entén que hauria d'incloure's una nova finalitat, que seria el g), amb la següent redacció:

“g) Millorar els sòls de la pròpia zona”.

Article 115. Procediment de programació en gestió directa i òrgans competents per a impulsar-la.

El CES-CV creu convenient desenvolupar la regulació de la gestió directa per part de l'administració amb l'objecte de facilitar i agilitar aquest tipus de procediments.

Article 146. Xarxes de subministrament i costos d'urbanització.

El Comit  considera que aquest article pot contravenir la normativa b sica estatal respecte del vigent règim d'escomeses elèctriques, per la qual cosa suggereix la seua revisió.

Article 160. Compte definitiu de liquidació.

El CES-CV entén que s'haurien de regular adequadament els processos de finalització i liquidació de les urbanitzacions, en particular el compte de liquidació definitiva que posa fi al procés urbanitzador i les conseq ncies derivades del concurs de creditors de l'agent urbanitzador en el procediment urbanístic.

Article 219. Silenci administratiu.

En aquest article, únicament es contemplen quatre casos en els quals s'estima el silenci administratiu positiu, i deixa desestimats la resta d'actes subjectes a llicència arreglats en l'article 209. Aquest criteri està sent molt més restrictiu que la legislació estatal, per la qual cosa des del Comit  es considera que per a evitar greuges comparatius, la legislació autonòmica ha de ser coherent amb el que es disposa en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, en relació al silenci administratiu.

Llibre III. Disciplina Urbanística.

El Comit  considera que al llarg del contingut del Llibre III, relatiu a la Disciplina Urbanística, s'hauria d'aclarir el concepte de “legalitzable” de les construccions edificades sense llicència.

Nova Disposició Addicional.

El CES-CV proposa la incorporació d'una nova Disposició Addicional en la qual s'habilite al Consell perquè s'aproven en un termini raonable el Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda, previst en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els de especial interí com per exemple el Pla d'Acció Territorial de l'Horta

o els de les principals àrees metropolitanes i aquells altres plans que pogueren tenir relació amb aquesta Llei.

V.- CONCLUSIONS

El CES-CV emet el preceptiu dictamen a aquest Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana i espera que amb les observacions que aquest òrgan consultiu ha efectuat, i les millores que en el posterior tràmit parlamentari es realitzen sobre el mateix, pugua donar-se compliment als objectius previstos.

Vist i plau
El president
Rafael Cerdá Ferrer

La secretària general
M^a José Adalid Hinarejos

VOT PARTICULAR

DELS MEMBRES DEL GRUP I, REPRESENTANTS D'UGT-PV I CCOO-PV, AL DICTAMEN DEL CES-CV, APROVAT PEL PLE ORDINARI REALITZAT EL DIA 20 DE SETEMBRE DE 2013, RELATIU A L'AVANTPROJECTE DE LLEI, DE LA GENERALITAT, D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI, URBANISME I PAISATGE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

A l'empara del que es disposa per l'Article 21.4, de la vigent Llei del CES CV, observats els requisits establits pel vigent article 34 del Reglament del CES-CV, es presenta el vot particular al dictamen emés, en relació amb l'Avantprojecte de Llei de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, sense menyscapte de la coincidència amb la resta d'observacions formulades en el dictamen referit.

FONAMENTS

El present vot particular es fonamenta en la no inclusió en el dictamen, de les esmenes presentades pel Grup I a la consideració del Ple del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, sobre les quals no va haver-hi unanimitat. Sotmeses a votació, no van ser acceptades.

Els components del Grup I consideren l'especial abast social de l'Avantprojecte de Llei, per això entenen que haurien de constar les següents modificacions que per mitjà de les esmenes es pretenien.

Article 32. Política Pública de Sòl i Vivenda

El Comité proposa incrementar la reserva de sòl per a Vivenda de Protecció Pública en sòl Urbà com a mínim al 30% de l'edificabilitat Residencial, igual que l'Avantprojecte de Llei l'estableix per al sòl Urbanitzable i poder, d'aquesta manera, satisfer la demanda d'Vivenda Protegit dins de la ciutat preexistent, àmbit espacial on més es necessita.

A més, amb la finalitat d'anar avançant en l'oferta de lloguer sobre compra, proposem que un 30% mínim de l'Edificabilitat Residencial de les Vivendes de Protecció Pública es destine a vivenda en règim de lloguer o dret de superfície, tant en el sòl Urbanitzable com en el sòl Urbà (la Ciutat Consolidada), amb la finalitat de garantir la cohesió social, tant en els eixamples com en les àrees centrals urbanes.

Motivació:

Durant els últims anys la reserva per a Vivenda de Protecció Pública (VPP) ha sigut clarament insuficient. Com a conseqüència d'esta situació, s'ha produït un excés de vivenda lliure i una escassetat d'oferta de VPP, sobretot, dins de la ciutat existent, marc d'actuació previsible (rehabilitació, regeneració urbanes) a curt-mig termini.

Article 76. Aprofitament que correspon a l'Administració

El Comit  proposa que la reserva de percentatge establert en l'Avantprojecte de Llei per a les plusvàlues públiques s'incremente fins a aconseguir el 15% de l'aprofitament com a màxim, tant en sòl Urbanitzable com en Urbà, o, en tot cas, que el percentatge ho determinen els Ajuntaments a través dels Plans d'Ordenació i en tots dos casos en funció d'un Estudi de Viabilitat Econ mica. L'Avantprojecte de Llei estableix el 10% per al sòl Urbanitzable i el 5% per al sòl Urbà, quan la legislació estatal possibilita aconseguir fins al 15% i excepcionalment fins al 20%, a determinar en funció de la rendibilitat de les actuacions de transformació urbana.

Motivació:

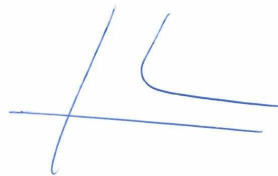
El percentatge públic de plusvàlues que reben els Ajuntaments, són la base de la conformació dels Patrimonis Públics de Sòl amb destinació a Vivenda Protegida de titularitat pública. En aquest sentit, resulta incoherent que si la legislació estatal permet aconseguir fins al 15% de l'aprofitament en funció de la rendibilitat econòmica de les actuacions, siga la legislació autonòmica la que renuncia a aquesta prerrogativa pública.

Per l'exposat, en el convenciment que les esmenes plantejades al Ple poden reportar soluci ns a la greu problem tica en matèria d'accés a l'efectiu exercici del dret a una vivenda digna, sol·licitem tinga per presentat aquest vot particular perquè sent unit a la resolució del Ple, acompanye a l'Avantprojecte de Llei en la seua tramitació.

A València, a 20 de setembre de 2013



Signat: Manuel Picó Tormo
Comissions Obreres del País Valencià



Signat: Juan J. Ortega Sánchez
Unió General de Treballadors del País Valencià

SRA. SECRETÀRIA DEL COMIT  ECONÒMIC I SOCIAL DE LA COMUNITAT
VALENCIANA