

**DICTAMEN 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 las competencias atribuidas al Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana por la Ley 1/2014, de 28 de febrero, y previa la tramitación correspondiente, el Pleno del Comité, en su sesión ordinaria celebrada el 12 de enero de 2018, emite el siguiente Dictamen.

I.- ANTECEDENTES

El día 11 de diciembre de 2017 tuvo entrada en la sede del CES-CV, escrito del Sotssecretari d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, por el que se solicitaba la emisión del correspondiente dictamen preceptivo, al Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) de la Comunitat Valenciana, a tenor de lo dispuesto en el artículo 4, punto 1, apartado a) de la Ley 1/2014, de 28 de febrero, de la Generalitat, del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana.

Además del texto del Anteproyecto de Ley se ha remitido a este organismo la siguiente documentación: Memoria económica, Memoria de conveniencia y oportunidad, Informe de las alegaciones realizadas por las Consellerias e Informe de la Abogacía General de la Generalitat.

De forma inmediata el Presidente del CES-CV convocó a la Comisión de Programación Territorial y Medioambiente a la que se le dio traslado del citado Anteproyecto de Ley con el fin de elaborar el Borrador de Dictamen.

El día 15 de diciembre de 2017 se reunió la Comisión de Programación Territorial y Medioambiente, excepcionalmente en la sede de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. A la misma asistió D. José Luis Ferrando Calatayud, Director General d'Ordenació del Territori i Paisatge, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, asistido de D. Enrique Martí Selva, Subdirector General d'Urbanisme, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, procediendo a explicar el anteproyecto de ley objeto de dictamen.

Nuevamente, los días 4 y 10 de enero de 2018, se reunió en sesión de trabajo la Comisión de Programación Territorial y Medioambiente con el fin de elaborar el Proyecto de Dictamen al Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), el cual fue elevado al Pleno del día 12 de enero de 2018 y aprobado por mayoría.

I.- CONTENIDO

El Anteproyecto de Ley que se dictamina consta de una Exposición de Motivos, un artículo único, cinco Disposiciones Transitorias, Disposición Derogatoria Única y Disposición Final Única.

En la **Exposición de Motivos** se justifica la elaboración de este Anteproyecto de Ley que promueve la Generalitat, 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.

Esta modificación tiene como objetivos establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, reforzar la función y el control público sobre los procesos de ocupación del territorio, dar solución a situaciones existentes en el territorio como consecuencia de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y con efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental, y realizar algunas modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable.

El **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”**, modifica el párrafo 5 del preámbulo y 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 de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

De igual modo, se modifican las Disposiciones Transitorias Primera y Séptima y los Anexos I, IV y VI de la Ley 5/2014, de 25 de julio, en los términos establecidos en el Anexo a la presente Ley.

Por otra parte, se añaden 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 establecidos en el Anexo a esta Ley.

Por último, se corrigen los errores ortográficos, gramaticales y de remisión a otros preceptos de los artículos 54, 76, 96 106 y 131 de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

La Disposición Transitoria Primera establece que las Actuaciones Territoriales Estratégicas aprobadas a la entrada en vigor de esta ley se ejecutarán en los términos en que se aprobaron. La modificación de estas Actuaciones Territoriales Estratégicas se regirá por la legislación vigente en el momento de su aprobación.

La Disposición Transitoria Segunda regula el régimen aplicable a los suelos dotacionales privados previstos en los planes aprobados con anterioridad a esta ley, estableciendo que les será de aplicación lo previsto para ellos en dichos planes.

La Disposición Transitoria Tercera contempla el régimen aplicable a los estándares de suelos dotacionales públicos y a la reserva de vivienda de protección pública en aquellos planes que no se hayan aprobado definitivamente a la entrada en vigor de esta ley, estableciendo que se aplicarán los preceptos de la misma si así lo acuerda el Pleno del Ayuntamiento.

La Disposición Transitoria Cuarta prevé la aplicación de las reglas especiales de la reparcelación en programas de actuación por gestión directa del artículo 86 bis, *reglas especiales en la gestión directa*.

Por su parte, **la Disposición Transitoria Quinta** dispone que el artículo 165 bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, que contempla la reversión de la reparcelación, será también de aplicación a los Programas de Actuación Integrada aprobados con anterioridad a su entrada en vigor.

Mediante la **Disposición Derogatoria Única** queda derogada la Disposición Transitoria Sexta *“Suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida”*, de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

Por último, la **Disposición Final Única** establece la entrada en vigor de la presente Ley al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

III.- OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que el cumplimiento de plazos es importante para garantizar la seguridad jurídica, la atracción de inversiones y que el establecimiento de plazos realistas, rigurosos y de obligado cumplimiento para la administración, con la suficiente dotación de medios materiales y humanos, es un requisito indispensable para garantizar la atracción y viabilidad de inversiones, la generación de empleo y, consecuentemente, la calidad de vida y desarrollo socioeconómico del territorio.

A lo largo de la Ley se emplean y se crean numerosos conceptos y términos en materia de ordenación territorial y urbanística. Muchos de estos términos son complejos o de carácter técnico, ubicados en distintos artículos, como por ejemplo en el artículo 71, o en anexos como el IV, circunstancias que dificultan enormemente la lectura e interpretación de la Ley.

Al igual que se hizo en el Dictamen al Anteproyecto de Ley de la LOTUP de 2014, el Comité considera conveniente que o bien en un Anexo o bien en el propio articulado, se definan los términos más relevantes de la ley, dada su complejidad y su carácter técnico. Todo ello, como mandato de la Ley de Procedimiento Administrativo, y del artículo 3.1 del 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, que establece que el texto ha de ser claro y de fácil comprensión, tanto por la terminología como por la redacción empleadas y que no se redactarán apartados cuya extensión y complejidad dificulten la interpretación de su contenido.

En particular, deberían definirse o aclararse, entre otros, conceptos tales como áreas homogéneas de uso y tipología, actuaciones de regeneración y actuaciones de renovación, edificabilidad media residencial preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada. Asimismo, debería aparecer de forma clara la definición de actividad agraria, explotación agraria y elementos de la explotación (con las construcciones o edificaciones por un lado y el resto de elementos por otro), tal y como lo recoge la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. Además, debido a la confusión que se está produciendo por parte de las diferentes administraciones con respecto al concepto “agrario/a”, al considerar que solamente incluye las actividades agrícolas, el CES-CV propone la sustitución del término “agrario/a” por el de “agropecuario/a”.

Por otro lado, a lo largo del articulado de la LOTUP se hace referencia a las competencias del órgano ambiental y territorial. En concreto, el apartado c), del artículo 48, se refiere al órgano ambiental y territorial como el órgano competente en materia de territorio y medio ambiente. En la práctica, y tal y como ocurre en la actualidad, puede darse la situación que ambas competencias no estén unificadas en un solo órgano o conselleria. Por este motivo el Comité propone que las referencias al “órgano ambiental y territorial” se sustituyan por “el órgano competente en materia de medio ambiente y el órgano competente en materia de territorio”, según proceda (artículos 44, 46, 48, 50, 51, 54, 56, 57, 61, 63, 124, y 137).

Igualmente, se propone sustituir el término “evaluación ambiental y territorial estratégica” por “evaluación ambiental estratégica”, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El Anteproyecto de Ley de modificación de la LOTUP propone eliminar la figura de la Actuación Territorial Estratégica y regular los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible como instrumentos de ordenación para autorizar la ejecución de proyectos que respondan a un interés general y a un desarrollo económico compatible con el entorno en el que se lleven a cabo. Se trata de proyectos de características excepcionales, singulares y estratégicos, de relevancia supramunicipal e interés general con efectos en la generación de empleo y el desarrollo socioeconómico sostenible del territorio.

El Comité entiende que este tipo de proyectos son instrumentos estratégicos para la Comunitat Valenciana y propone una serie de consideraciones para que sean incorporadas en la modificación de la LOTUP.

Así, en primer lugar, el CES-CV quiere advertir del posible riesgo de ralentización de proyectos estratégicos por la componente política de la autorización por mayoría absoluta de los diputados de Les Corts que se requiere para que el Consell pueda declarar un proyecto como Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible (artículos 59.2 y 60.4).

En segundo lugar, dada la singularidad, excepcionalidad y carácter estratégico de estos proyectos, el Comité propone que el acuerdo del Consell que declara un proyecto como inversión estratégica sostenible acuerde la creación y composición de un comité “ad hoc” específico para la tramitación y aprobación del proyecto. Este comité incluiría representantes de los órganos competentes que deban pronunciarse en la tramitación del proyecto y tendría como finalidad gestionar su tramitación y resolución definitiva en el mínimo plazo posible.

En tercer lugar, a efectos prácticos y de redacción, el Anteproyecto de Ley de modificación de la LOTUP sustituye en la redacción el “Plan de Actuación Territorial Estratégica” por el “Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible”(PIES). Sin embargo, la propuesta de modificación no realiza esta sustitución en todos los preceptos que regulan los PIES. Esto genera cierta confusión, de especial relevancia en los artículos 59 a 61. A modo de ejemplo, en el artículo 61, se refiere en varias ocasiones a “plan y proyecto de inversión estratégica sostenible”.

En cuarto lugar, en relación con la necesaria garantía y seguridad jurídica de las inversiones, se debe exigir el cumplimiento de plazos, una vez hayan sido aprobados estos proyectos por Les Corts, así como el establecimiento de plazos límite para aquellos trámites en los que no se especifican.

Y para finalizar, desde el Comité, se considera que es necesario realizar una revisión del texto del Anteproyecto pues se aprecian distintos errores que se deberían corregir, tales como errores gramaticales, indicación de modificaciones, reenumeración de apartados, adiciones y entre otros, cabe destacar los siguientes artículos: diecinueve, veintiuno, veintisiete, veintinueve, cuarenta, cuarenta y uno, cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, cuarenta y seis, cincuenta y cuatro, sesenta y dos, sesenta y seis, setenta y nueve, ochenta, ochenta y dos, ochenta y tres, noventa y uno, noventa y dos, noventa y tres, noventa y cuatro, noventa y cinco, noventa y siete, ciento seis, ciento catorce o ciento dieciocho.

IV.- OBSERVACIONES AL ARTICULADO

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, con un Anexo de 142 artículos.

Artículo Once. Artículo 33 LOTUP. Política pública de suelo y vivienda

La modificación propuesta para el punto 1 del artículo 33 consiste en el incremento en la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En el caso de suelo urbano pasa de un mínimo del diez

por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre dicha edificabilidad del planeamiento vigente al treinta por cien.

“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.”

El porcentaje del treinta por cien es superior al previsto en la legislación estatal básica. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 20.b establece un mínimo del diez por cien como la redacción original del artículo de la ley.

En este sentido, el Comité ha debatido sobre el artículo y ha decidido por mayoría el mantenimiento de la redacción propuesta en el Anteproyecto de Ley.

Artículo Trece. Artículo 36 LOTUP. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana

En el punto 4 de este artículo, el CES-CV cree conveniente que se aclare o defina el concepto de “área homogénea por uso y tipología”.

Además, la modificación propuesta en el punto 4 quiere establecer que el incremento de aprovechamiento atribuible y de la densidad de una actuación de regeneración urbana, 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 sobre el anteriormente vigente.

El Comité considera que para promover la rehabilitación de edificios y la regeneración urbana debe garantizarse la viabilidad económica de los proyectos. La cesión para suelo dotacional y para viviendas protegidas, no deben comprometer la viabilidad económica de los proyectos de regeneración urbana. Debe preverse algún mecanismo para eximir del cumplimiento de los porcentajes mínimos atendiendo a consideraciones de viabilidad económica de proyectos.

En tal sentido, en todos los apartados de este artículo el CES- CV sugiere que se modifique la redacción completa del artículo 36, de forma que todos los supuestos vengán recogidos en apartados independientes. Esto contribuirá a clarificar la norma, en especial cuando otros artículos hacen referencia a éste como el artículo 76 bis.

Artículo Catorce. Artículo 37 LOTUP. Suelo dotacional privado

El Anteproyecto de Ley prevé, mediante la modificación del artículo 37, la supresión de los suelos dotacionales privados. En este sentido, el Comité ha debatido

sobre el artículo y ha decidido por mayoría el mantenimiento de la redacción propuesta en el Anteproyecto de Ley.

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

En el punto 3 del artículo 60 se hace referencia a la tramitación de la evaluación ambiental estratégica y la emisión del documento de alcance ambiental y territorial mediante el procedimiento y plazos establecidos de forma genérica en los artículos 50 y 51 para el resto de proyectos.

Habida cuenta del carácter estratégico de los proyectos de inversión estratégica sostenible, que incluso requiere de la autorización excepcional de los diputados de Les Corts, el Comité considera que para la tramitación de los proyectos de inversión estratégica sostenible se deberían reducir sustancialmente los plazos de tramitación previstos en los artículos 50 y 51.

Artículo Veinticinco. Artículo 61 LOTUP. Elaboración y aprobación del Plan y Proyecto

El Comité entiende que lo establecido en la última frase del punto 4 de este artículo, relativo al contenido del acuerdo del Consell, ya se recoge en el punto 4 del artículo 60.

Artículo Treinta y cuatro. Añade Artículo 72. Sexies. Sujetos intervinientes

El CES-CV considera que la Ley tiene que prever que existen supuestos en los que se da la posibilidad de incumplimiento de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación, debiendo establecerse mecanismos correctores y de compensación que permitan continuar con estas actuaciones.

Artículo Cuarenta. Artículo 77 LOTUP. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades

El Anteproyecto prevé la posibilidad de elevar los porcentajes de cesión, distinguiendo los siguientes supuestos:

a) Sectores de suelo urbanizable: En el urbanizable, la regla general es que el porcentaje de cesión sea del diez por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto; pero se permite su elevación hasta el veinte por cien en función de la rentabilidad resultante de la memoria económica correspondiente a cada uno de los sectores, con relación a las rentabilidades resultantes del resto de sectores con el mismo uso global. A este respecto, procede formular las siguientes alegaciones sobre lo previsto en el Anteproyecto en comparación con lo previsto por el legislador estatal en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo, TRLS):

(i) Sobre la elevación hasta el veinte por cien: El artículo 18 del TRLS establece en su apartado 1.b) un porcentaje general no inferior al cinco por cien ni superior al quince por cien y prevé la posibilidad excepcional de elevar el porcentaje de cesión a un veinte por cien o disminuirlo por debajo del cinco por cien.

Por lo que, el hecho de que el Anteproyecto no prevea como excepcional la elevación por encima del quince por cien y hasta el veinte por cien, extralimita el porcentaje de cesión permitido por el legislador estatal.

(ii) Sobre el referente fijado en el resto de sectores con el mismo uso global: En el Anteproyecto el referente para permitir ese excepcional incremento del aprovechamiento, más allá del quince por cien, es el resto de sectores con el mismo uso global. Sin embargo, la normativa estatal alude, como término de comparación, a los restantes de su misma categoría de suelo. Esta diferencia en sí no es significativa. No obstante lo anterior, resulta significativo que el legislador estatal aluda a que la diferencia de aprovechamiento deba ser sensible, y esa diferencia sensible ampararía, excepcionalmente, un aumento del porcentaje de cesión más allá del quince por cien.

El hecho de que el Anteproyecto elimine los términos “sensible” y “excepcional” parece que la posibilidad de cesión superior al quince por cien se convierta en una posibilidad ordinaria para cuya aplicación bastaría con justificar que la media de aprovechamiento es superior. Y esta interpretación, resulta contraria a la efectuada por el legislador estatal, lo que puede redundar en que el precepto, así redactado, sea inconstitucional, ya que el Tribunal Constitucional ha declarado en sentencias como la número 148/2012 de 5 de julio 2012 (Rec. 1996/2002), la inconstitucionalidad de determinadas leyes autonómicas que extralimitan los porcentajes de cesión más allá de lo permitido por el legislador estatal.

Por lo que, en este sentido, desde el Comité, se propone que se haga una redacción cuya interpretación no pueda extralimitar la legislación estatal.

Con carácter adicional a lo expuesto, debe señalarse que los aumentos de cesión se hacen depender de unos criterios económicos que el legislador no fija, dado que únicamente refiere a la “memoria de viabilidad económica”; ni tan siquiera se fija ni qué contenido debe tener la memoria, ni que parámetros debe medir, etc. Ello que conlleva a un concepto jurídico indeterminado, inadmisibles en el ámbito urbanístico, ya que de él depende el porcentaje de cesión que deba hacerse, infringiendo el principio constitucional de seguridad jurídica.

Asimismo, habría que ver la memoria de impacto normativo para verificar si ésta ha tenido en cuenta el impacto económico, que puede ser muy relevante de esta nueva regulación. Debe considerarse que, hasta la fecha, para el suelo urbanizable el porcentaje de cesión era siempre del diez por cien; salvo el caso de la reclasificación directa de terrenos no urbanizables a urbanizables, donde la cesión es del quince por cien, sin perjuicio de la aplicabilidad transitoria del régimen de cesión de suelo no urbanizable protegido que preveía el art. 13.6 de la derogada Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. La idea de elevación del porcentaje de aprovechamiento hasta incluso el veinte por cien busca restringir la ocupación de

nuevo suelo. Y en este sentido, siempre dejando a salvo las observaciones establecidas en cuanto a la compatibilidad de la regulación con la normativa estatal, sería conveniente acotar esa posibilidad de elevación a los casos de suelo urbanizable que hubiera sido reclasificado mediante planeamiento parcial. Aun así, resulta sorprendente el contraste entre el proyectado artículo 77 y el también proyectado artículo 60, sobre actuaciones estratégicas sostenibles, donde se prevé simplemente un deber de cesión monetaria del diez por cien del coste de ejecución de las obras.

b) Parcelas de suelo urbano: se distinguen varios supuestos:

- Suelo urbano incluido en unidades de ejecución con destino a renovación global.
- Ámbitos delimitados para operaciones de reforma interior, y
- Parcelas individuales sujetas a actuación aislada con aumento de aprovechamiento sobre el previsto en el planeamiento anterior.

Se prevé un porcentaje del diez por cien que puede reducirse para el caso de actuaciones de regeneración o rehabilitación urbana con escasa rentabilidad económica, o elevarse hasta el veinte por cien, en función de su elevada rentabilidad por causa de su diferenciada localización urbana, y siempre que se encuentren justificadas en la memoria económica.

En este punto, al margen de reiterar que la posibilidad de disminución por debajo del cinco por cien y, sobre todo, de aumento del deber de cesión superior al quince por cien, no se prevé como excepcional, cabe llamar la atención sobre la posibilidad prevista en el Anteproyecto de que el posible incremento no se prevé como resultado del sensiblemente mayor aprovechamiento en función de su comparación con lo que sucede en suelos de la misma categoría, sino en función de la localización de los suelos urbanos. Este referente nada tiene que ver con el aprovechamiento sino con el valor de repercusión del suelo y perjudica al propietario de terrenos urbanos bien localizados, puesto que dicha localización se reflejaría en el precio de adquisición de los mismos.

Es mejorable la regulación respecto al aprovechamiento urbanístico, pues se mezcla la repercusión con el valor del suelo (que es la repercusión multiplicada por el aprovechamiento y penalizar a los propietarios en función de la localización de sus terrenos, con independencia de que el aprovechamiento sea mayor o menor). Criterio éste, que no está previsto en la legislación estatal por lo que, al igual que en el supuesto anterior, puede ser inconstitucional.

Con carácter previo, debería procederse a la revisión de la memoria de impacto normativo para verificar si ésta ha tenido en cuenta el impacto económico, que puede ser muy importante en esta nueva regulación.

Hay que tener en cuenta que, hasta la fecha, para el suelo urbanizable el porcentaje de cesión era siempre del diez por cien, salvo el caso de la reclasificación directa de terrenos no urbanizables a urbanizables, donde la cesión es del quince por cien; todo ello, sin perjuicio de la aplicabilidad transitoria del régimen de cesión de

suelo no urbanizable protegido que preveía el artículo 13.6 de la derogada Ley 4/2004, de ordenación del territorio y protección del paisaje.

La idea de elevación del porcentaje de aprovechamiento hasta incluso el veinte por cien busca restringir la ocupación de nuevo suelo. Y en este sentido, siempre dejando a salvo las observaciones establecidas en cuanto a la compatibilidad de la regulación con la normativa estatal, puede tratarse de una previsión coherente con los objetivos generales de la ley. No obstante, sería conveniente acotar esa posibilidad de elevación a los casos de suelo urbanizable que hubiera sido reclasificado mediante planeamiento parcial.

Pese a la modificación del Anteproyecto, se siguen observando problemas en relación al suelo urbano a desarrollar mediante plan de reforma interior a través de régimen de actuación aislada cuando no exista incremento de aprovechamiento, porque no tiene sentido que, en el caso de actuación aislada sin aumento de aprovechamiento, el porcentaje sea cero pero cuando haya un Proyecto de Reforma Interior se establezca un deber de cesión del diez por cien. No parece claro que sea el sentido de la norma que alude a incrementos de aprovechamiento, pero convendría clarificar que en suelo urbano, en actuación aislada y sin incremento de aprovechamiento, no habrá deber de cesión.

Otro problema estriba en que, conforme al artículo 72 septies, la cesión de dotacional y la cesión de aprovechamiento, se aplicarán desarrollando de manera autónoma el régimen previsto para cada una de las actuaciones de dotación o unidades de ejecución previstas en el plan. Está claro que la materialización del deber de cesión deba llevarse a cabo a medida que la actuación se vaya ejecutando, si bien, el precepto parece significar otra cosa. Como el porcentaje de cesión es un porcentaje calculado sobre el aumento del aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, dicho porcentaje de cesión no podrá ser unívoco para todos los propietarios del área de reparto (equivalente al sector del Plan de Reforma Interior (PRI) menos las áreas de actuación aislada, conforme al no modificado artículo 75.2), sino que dependerá de en qué medida el aprovechamiento se haya incrementado o haya disminuido. Esto es correcto y responde a la justa distribución de cargas y beneficios, aunque en algún caso pueda complicar la gestión.

Pero el mayor problema estriba en el espectacular aumento de los deberes de cesión de aprovechamiento en el suelo urbano. Dejando aparte los problemas de compatibilidad con la normativa estatal ya apuntados, se pasa de la situación actual (máximo, cesión del cinco por cien; y en muchos casos, inexistencia de deberes de cesión) a cesiones que pueden llegar incluso hasta el veinte por cien, si bien habría que entender que dicho porcentaje se calcula sobre el aumento de aprovechamiento, cuando lo haya. Este aumento del deber de cesión en suelo urbano va contra el espíritu tanto de la modificación proyectada como, sobre todo, del espíritu de la Ley 8/2013, hoy refundida en el TRLS 7/2015. Y es que, tanto la ley estatal como, parece el legislador valenciano, pretenden ante todo evitar, en la medida de lo posible, nuevas ocupaciones de suelo y fomentar las actuaciones de regeneración en los tejidos urbanos consolidados y el modelo de ciudad compacta. Pero esto difícilmente puede

conseguirse gravando a los propietarios con cesiones abrumadoras de aprovechamiento.

Por último, la reforma añade un nuevo apartado 77.3, que se refiere a los casos en que el aumento de aprovechamiento no venga dado por una mayor edificabilidad, sino por un cambio de uso o bien por un aumento de la densidad (fragmentación de las viviendas preexistentes). En estos casos, se limita el deber de cesión al diez por cien; sin que pueda, al parecer, incrementarse ese deber de cesión más allá. Pero, en todo caso, se exige que, para que esto sea viable, el ayuntamiento haya regulado mediante ordenanza, los “criterios objetivos y valores de repercusión”; lo que parece aludir, aunque convendría que el precepto se redactara con mayor claridad, a la exigencia de que el ayuntamiento establezca unos criterios para determinar en qué medida el cambio de uso o el aumento de densidad, pueda incrementar el aprovechamiento. El aumento de aprovechamiento, no obstante, hay que insistir, nada tiene que ver con el valor de repercusión; además de que es más lógico que las equivalencias en cuanto al valor de los usos se regulen en el propio planeamiento mediante el establecimiento de los correspondientes coeficientes correctores. La ordenanza sólo podría, al respecto, dar unas pautas genéricas.

Artículo Cuarenta y Seis. Artículo 96 LOTUP. Reparcelación voluntaria y reparcelación económica

El Comité considera que podría suprimirse o clarificarse si se mantiene la referencia que efectúa en el apartado b) del artículo 96 del Anteproyecto “al apartado anterior”, toda vez que ha desaparecido el punto 1 del texto vigente que se modifica.

Artículo Cincuenta y dos. Artículo 111 LOTUP. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica

En el punto 3 de este artículo, el Comité no entiende el objeto de incluir los límites de modificación en la clasificación, uso y edificabilidad admitidos en los instrumentos de planeamiento en un artículo que únicamente se refiere al contenido documental del programa de actuación integrada. Por ello, considera más procedente incluirlo en el artículo 110 ampliando su título y contenido o en un artículo adicional.

Artículo Sesenta y tres. Artículo 143 LOTUP. Modalidades de retribución al urbanizador.

En relación al punto 4 que se añade en este artículo, el CES-CV considera que, como en otros supuestos, en la gestión directa no se debería limitar la facultad del propietario para elegir el tipo de retribución de los gastos de urbanización, bien sea pago en metálico bien sea en terrenos.

Además, en todos los apartados de este artículo, el Comité sugiere que se modifique la redacción completa del artículo 143, de forma que todos los supuestos vengán recogidos en apartados independientes.

Artículo Setenta y dos. Añade Artículo 165 bis. La reversión de la reparcelación

Este artículo establece una regulación novedosa que es la reversión de la reparcelación. Suponiendo que la reversión de la reparcelación pudiera tener lugar, el CES-CV considera que esta reversión puede tener unos efectos jurídicos y económicos muy importantes. Muchos procedimientos pueden acabar judicializándose y eternizándose en el tiempo, con el consecuente coste para ciudadanos, Administración y empresas. No solo eso, sino que, además, su casi segura judicialización, provocará que el impacto visual y paisajístico del programa de actuación inacabado se prolongue en el tiempo.

En este sentido, el Comité considera que desde la Administración, en la línea del Informe de l'Advocacia de la Generalitat, se debería realizar un estudio más detenido de las alternativas reguladoras que impulsen herramientas o instrumentos que contribuyan a la finalización de los programas de actuación urbanística para mejorar para el entorno de nuestros municipios. Todo ello, complementado con políticas de planificación urbanística que velen y controlen la necesidad real y demanda de nuevos desarrollos urbanísticos.

Artículo Setenta y nueve. Artículo 179. El deber de edificación

En el punto 3, la modificación del artículo 179 precisa y concreta el procedimiento y los criterios para delimitación de los ámbitos de actuación y los plazos para instar al cumplimiento del deber de edificación en solares.

En la práctica, y sobre todo en períodos de crisis, el precio de venta de la vivienda no cubre el precio del solar y el coste de construcción. Si un tercero edifica sobre el solar, como los costes de construcción son iguales o superiores, los beneficios de la venta de viviendas se consiguen disminuyendo el precio del solar. De esta forma, el propietario del solar se ve perjudicado a costa de un tercero que sí obtiene beneficios por la comercialización de las viviendas de nueva construcción.

Para evitar la proliferación de empresas que se dediquen a realizar estas actuaciones, el Comité propone que la delimitación de los ámbitos a los efectos de dictar órdenes de edificación, rehabilitación o ejecución de actuaciones aisladas se incluyan como requisito adicional a los criterios materiales o territoriales, expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación, un estudio objetivo de la demanda real de vivienda en la zona no cubierta por la oferta existente.

Artículo Ochenta y cuatro. Artículo 186 LOTUP. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario

En relación al punto 1 de este artículo, relativo a los criterios de adjudicación del pliego de condiciones, el CES-CV entiende que no debería establecerse como criterio los precios máximos de venta o arrendamiento, ya que si se trata de solares afectos a la promoción de viviendas de protección pública (VPP) ya lo tienen y si son libres, deben ser libres los precios. La reserva de suelo para VPP ya viene establecida en los planes y realmente, a falta de ayudas y mientras no se eliminen las restricciones en su día establecidas para garantizar que las subvenciones y subsidiaciones, las

disfrutaran los que eran merecedores de ellas, no son viables. Por tanto, no debería constituir criterio a estos efectos.

En el punto 2, el Comité considera excesiva la diferencia del quince por cien entre la ponderación máxima y mínima y solicita su reducción al diez por cien, puesto que dicha diferencia puede repercutir negativamente en el criterio del precio del solar, perjudicando al propietario.

Para el conjunto del artículo, el CES-CV estima que se deben reducir sustancialmente los plazos ya que entre la declaración de incumplimiento y el concurso, sin tener en cuenta las actuaciones no sujetas a plazo, la resolución del concurso puede demorarse hasta casi un año y medio.

Artículo Ochenta y seis. Añade Artículo. 187 bis. Venta forzosa

El Comité propone que el punto 2 de este artículo incorpore específicamente que el valor del inmueble en ningún caso será inferior al correspondiente a efectos expropiatorios, conforme a la Ley del Suelo vigente.

Artículo Noventa y dos. Artículo 197 LOTUP, apartados a) b) e) 3º y f) 8º. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable

En primer lugar, el Comité entiende que debería recogerse de una forma clara que se exceptúan del cómputo de edificaciones y construcciones aquellas relacionadas con el riego y sus instalaciones, así como las estructuras ligeras no permanentes necesarias para la producción agropecuaria y forestal, como las espalderas de madera o metálicas para cultivos, mallas para el control de plagas y ajustes de las condiciones ambientales, mallas antigranizo, sistemas antiheladas, telas pajareras para evitar la propagación de enfermedades como la gripe aviar en aves, etc.

Así, el apartado a) del artículo 197 debería quedar redactado como sigue:

“a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agraria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción (exceptuando las pequeñas construcciones e instalaciones necesarias para el riego y las estructuras ligeras no permanentes necesarias para la producción agropecuaria y forestal) y mantenerse en su uso agropecuario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable”.

Por otro lado, se observa un error en la redacción del último párrafo donde se hace referencia al punto 8º que ha sido eliminado, y que debería quedar con la siguiente redacción:

“La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural y para las actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias primas producidas en la explotación, será al menos de media”.

En el apartado b), punto 5º, el Comité propone sustituir *“la extensión y características de la explotación”* por *“relación con la estructura familiar y con el conjunto de la explotación”*, puesto que, por ejemplo, a igualdad de explotación, una familia de dos miembros tiene unas necesidades diferentes a una familia de ocho miembros.

Finalmente, en el último párrafo se propone modificar la palabra *“vinculada”* por *“relacionada”*. La condición de vinculación puede acarrear interpretaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad que no están relacionadas con el objeto de la norma.

Por todo ello, la redacción final propuesta para el segundo párrafo del punto 5º es la siguiente:

“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 y complementaria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar una relación adecuada entre la vivienda, la estructura familiar y el conjunto de la explotación.

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 relacionadas a una explotación agraria, presenten una dimensión mínima de una Unidad de Trabajo Agrario o cuyo titular tenga la condición de persona agricultora profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación”.

rtículo Noventa y tres. Artículo 200 LOTUP. Actuaciones promovidas por los particulares

El Comité estima que el segundo párrafo del punto 1 del artículo 200 debería añadir que tampoco están sujetas a licencia municipal las estructuras ligeras no permanentes necesarias para la producción agropecuaria y forestal, tales como espalderas de madera o metálicas para cultivos, mallas para el control de plagas y

ajustes de las condiciones ambientales, mallas antigranizo, sistemas antiheladas, telas pajareras para evitar la propagación de enfermedades como la gripe aviar en aves, etc. Es necesario incluirlo puesto que el artículo 215 no recoge este tipo de actuaciones de forma específica y el artículo 213 puede acarrear interpretaciones dispares por lo que se refiere a los términos de construcciones e instalaciones.

Por lo tanto, se propone incluir al final del segundo párrafo del punto 1 de este artículo *“y las estructuras ligeras no permanentes necesarias para la producción agropecuaria y forestal”*.

Además, el CES-CV entiende que la consideración efectuada en el último párrafo de este punto no es conveniente, y se deberían evitar redacciones poco precisas que puedan acarrear disparidad de interpretaciones. En los correspondientes artículos relacionados con las licencias de obras y declaraciones responsables queda definido, de una forma clara y precisa, las necesidades para cada tipo de actuación.

Artículo Noventa y cuatro. Artículo 201 LOTUP. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario

En el punto 2, apartados a) y c), el CES-CV propone exceptuar de la exigencia de los informes extras, a las actividades que no supongan un nuevo uso del suelo, no se altere el conjunto del sistema mecánico-estructural de la instalación, la composición general exterior, y las prestaciones de la propia infraestructura, en cuyo caso se deberían tramitar mediante el procedimiento de declaración responsable y no de licencia ambiental.

Por tanto, la redacción final de ambos puntos quedaría con el siguiente tenor:

“a) En los supuestos del artículo 197.a) de esta ley, deberá solicitar informe de la Conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agraria y complementaria que no alteren el conjunto del sistema mecánico-estructural, las prestaciones de la propia infraestructura y no se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable, en cuyo caso se someterá al régimen de declaración responsable.

c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la Conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agraria y complementaria que no alteren el conjunto del sistema mecánico-estructural, la composición general exterior, las prestaciones de la propia infraestructura y no se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable, en cuyo caso se someterá al régimen de declaración responsable”.

En este sentido, el CES-CV considera acertado que se introduzca la salvedad de que para las actividades de mantenimiento y conservación de estructuras e

infraestructuras para la producción agropecuaria en la que no se alteren ni las prestaciones, ni el uso ni el aprovechamiento se someta al régimen de declaración responsable.

Artículo Noventa y cinco. Modifica apartado 2.d) del artículo 202 LOTUP. Actividades que requieren declaración de interés comunitario

Posiblemente en el Anteproyecto, la redacción de este artículo puede confundir su interpretación. Se modifica el punto 2, apartados d) y e), unificándolos en un solo apartado d), por lo que esta observación debería ser al nuevo apartado d) 3º.

El Comité estima que no queda clara la supresión del apartado e) del artículo 202, por lo que propone la siguiente redacción del punto 2, apartado d) 3º del artículo 202:

“3º) 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 actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el cincuenta por cien de la materia trasformada de la propia explotación, previo informe favorable de las consellerias competentes en materia de agricultura y urbanismo. La parcela deberá tener una superficie mínima de media hectárea, o bien que la parcela resultante de la vinculación de terrenos de la explotación del titular sea igual o superior a dicha superficie y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo. La superficie edificable será la que se justifique adecuada para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente”.

Artículo Ciento tres. Artículo 210 LOTUP. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable

Las instalaciones industriales y terciarias localizadas en suelo no urbanizable son también una realidad en la Comunitat Valenciana. Muchas de estas instalaciones en su momento de implantación contaron con el visto bueno de las autoridades locales competentes, algunas disponen incluso de licencias de apertura.

Ahora mismo estas actividades, no pueden realizar ninguna modificación en sus instalaciones por situarse fuera de ordenación urbanística. Normalmente la modificación que solicitan estas actividades consiste en la modernización de instalaciones para adaptarse a las nuevas exigencias normativas y de mercado, principalmente enfocadas hacia la eficiencia energética y la implantación de tecnologías limpias.

Algunas de estas instalaciones cumplen con todos los requisitos exigibles para minimizar su impacto sobre el entorno (gestión de aguas residuales, emisiones, etc.) y disponen asimismo de las autorizaciones sectoriales correspondientes.

El Comité considera que dentro los supuestos previstos en el artículo 210, deben incluirse las actividades consolidadas y localizadas en suelo no urbanizable que cuenten con todas las autorizaciones sectoriales pertinentes, y en especial las relativas a la prevención de impacto ambiental.

Artículo Ciento Cuatro. Artículo 211 LOTUP. Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial

En el punto 3, se describen los documentos técnicos que deben acompañar al programa y al plan especial de estas actuaciones. En el apartado c) se describe el estudio de costes de la implantación de servicios que resultarán de utilidad a todos los afectados y como se sufragarán los costes de los mismos. El Comité no encuentra justificado el reparto de porcentajes realizado en este apartado y, propone una referencia general a metros cuadrados.

Con la redacción propuesta en el anteproyecto existe una clara desventaja para aquellas parcelas que no están edificadas hasta el máximo permitido en el momento de reparto de costes, pero que puedan construir en un futuro, por lo que se propone una nueva redacción de este apartado, que tendría el siguiente tenor:

c) Estudio de los costes de la implantación de servicios que resulten de utilidad a todos los afectados, que se sufragarán de manera igualitaria según los metros cuadrados de 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.

Artículo Ciento cinco. Se añade Artículo 211 bis

En primer lugar, el CES-CV propone darle un nombre al nuevo artículo que sería *“Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable”*.

En el punto 2, el Comité considera conveniente concretar los proyectos e informes exigidos. Por un lado, se propone sustituir el proyecto básico de edificación por un informe de la situación actual ya que sólo describe la situación actual de la edificación. Por otro lado, cuando se describan las obras de adaptación para el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 180 y siguientes, sí debería exigirse un proyecto ya que son obras que todavía no se han llevado a cabo.

La nueva propuesta de redacción es la siguiente:

“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 deberá acompañar un estudio de integración paisajística y un informe donde se describa la situación actual de la edificación, así como un proyecto de las obras que resultan necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 180 y concordantes de esta ley”.

V.- CONCLUSIONES

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que las observaciones contenidas en el presente dictamen contribuirán a mejorar 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, sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizarse en el posterior trámite parlamentario.

Vº Bº El Presidente
Carlos L. Alfonso Mellado

La Secretaria General
Ángeles Cuenca García

VOTO PARTICULAR GRUPO I

DE LOS INTEGRANTES DEL GRUPO I, REPRESENTANTES DE CC.OO.-P.V. Y U.G.T., P.V. AL DICTAMEN 22/17 AL ANTEPROYECTO DE LEY, DE LA GENERALITAT, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2014, D 25 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Al amparo de lo regulado en el art. 21.4 de la Ley 1/14, de 28 de febrero, de la Generalitat, del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, desarrollado por el art. 37 del Decreto 180/2015, de 16 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, se presenta Voto particular al dictamen aprobado por el Pleno del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana en la sesión celebrada el día 12 de enero de 2018, en relación con la modificación de la Ley 5/14 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), sin perjuicio del amplio consenso alcanzado en el conjunto de observaciones emitidas por el resto de Grupos en el desarrollo de las sesiones de la Comisión de Política Territorial y Medio Ambiente para la elaboración del dictamen objeto de encargo.

Se basa el mismo en las siguientes consideraciones.

Respecto al artículo 40 del Anteproyecto que viene a modificar el artículo 77 de la Ley Vigente, no podemos compartir la observación aprobada por la mayoría respecto al mantenimiento de los conceptos “sensible” y “excepcional”. Consideramos que el Anteproyecto regula todos los supuestos objeto de compensación de excedentes según las diferentes casuísticas sea suelo urbanizable, parcelas de suelo urbano, etc.

Es por ello que consideramos oportuno el mantenimiento del Texto del Anteproyecto de Ley pues da respuesta a toda la problemática posible.

Por todo lo expuesto, en el pleno convencimiento que las modificaciones del Texto presentadas en el Anteproyecto objeto del Dictamen pueden solventar algunos de los problemas más frecuentes respecto al uso del suelo y en materia de acceso al efectivo ejercicio del derecho a una vivienda digna y a espacios dotacionales de carácter público, solicitamos tenga por presentado este VOTO PARTICULAR.

En Castellón, a 12 de Enero de 2018

Fdo: Daniel Patiño Miñana
CC.OO.-P.V.

Fdo: Juan J. Ortega Sánchez
U.G.T.-P.V.

VOTO PARTICULAR DE LOS MIEMBROS DEL GRUPO II AL DICTAMEN DEL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA, APROBADO POR EL PLENO ORDINARIO CELEBRADO EL DÍA 12 DE ENERO DE 2018, RELATIVO AL ANTEPROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT VALENCIANA, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 21.4 de la Ley 1/2014 del CES-CV y 37 de su Reglamento de Organización y Funcionamiento, aprobado en virtud del Decreto 180/2015, se presenta el voto particular al Dictamen emitido, en relación con el Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) de la Comunitat Valenciana, sin menoscabo de la coincidencia con el resto de observaciones formuladas en el mismo.

Fundamento

El presente voto particular se fundamenta en que el dictamen definitivo difiere del borrador de Dictamen propuesto por la Comisión de Programación Territorial y Medio Ambiente como consecuencia de la aprobación de dos de las enmiendas propuestas por el Grupo I, que sometidas a votación fueron aceptadas.

AL ARTÍCULADO

PRIMERA.

Artículo 33. Política pública de suelo y vivienda

La modificación propuesta para el apartado 1 del artículo 33 consiste en el incremento en la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En el caso de suelo urbano pasa de un mínimo del 10 % del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre dicha edificabilidad del planeamiento vigente al 30 %.

“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.”

El porcentaje del 30 % es superior al previsto en la legislación estatal básica. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 20.b establece un mínimo del 10% como la redacción original del artículo.

La CEV entiende que la dotación para vivienda pública del 30% del incremento de edificabilidad residencial previsto sobre edificabilidad del planeamiento vigente en suelo urbano, puede condicionar la viabilidad económica de determinadas actuaciones urbanísticas.

A modo de ejemplo, en un área susceptible de regeneración con una superficie bruta de 30.000 metros cuadrados, y bajo unos supuestos estándar (véase ejemplo anexo), para compensar económicamente los costes de re-urbanización se debería recurrir a un incremento en la edificabilidad (una altura adicional) en el 34 % de los edificios. Es prácticamente imposible que un área de regeneración disponga de un 34% de edificios que estructural y urbanísticamente admitan una altura adicional. Los porcentajes normales se sitúan como mucho en el 25%. Es

decir, la actuación no sería viable económicamente porque los costes de re-urbanización no podrían compensarse con la edificabilidad privada.

La CEV considera que debe mantenerse el mínimo del 10% del texto original porque el incremento propuesto puede condicionar la viabilidad económica de determinadas actuaciones urbanísticas. Así mismo, entiende que cualquier incremento de este 10% debe justificarse con un estudio de demanda de vivienda pública.

Ejemplo

	M2	Coste €/m2 techo	Costes Totales (€)
SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (M2)	250.000		
HIPOTESIS			
% Ocupación (m2 suelo de vda)	57%	142.500	
% Ocupación de viales (m2 suelo)	23%	57.500	
% Ocupación solar	60%		
Coste de re-urbanización sobre m2 de vial	120 €		6.900.000 €
Precio venta de vivienda libre/m2 techo	1.700 €		
Distribución Costes de promoción (€/m2 techo)			
Coste de suelo (20%)	20%		340 €
Costes de construcción y gastos generales	60%		1.020 €
Beneficio	20%		340 €
Incremento adicional de una altura por edificio			

Los propietarios compensan al promotor los costes de re-urbanización mediante el incremento de edificabilidad (m2 de techo).
 ¿Cuántos m2 de techo cubren los costes de reurbanización?
 M2 de techo necesarios para cubrir el coste de la urbanización 20.294

A) CESION 30% DE LA EDIFICABILIDAD EXTRA PARA VIVIENDA PUBLICA

	Supuestos según la altura media del sector		
	3 alturas	4 alturas	5 alturas
Edificación total del sector (suponiendo 60% de ocupación de solar)	256.500	342.000	427.500
% de techo necesario sobre el existente según altura media del sector	7,91%	5,93%	4,75%
% de techo necesario total (vda pública-cesión 30%+ vda privada)	11,30%	8,48%	6,78%
M2 de techo necesario total (vda pública-cesión 30%+ vda privada)	28.992	28.992	28.992
M2 de techo por cada incremento de altura	85.500	85.500	85.500
% de edificios que deben aumentar una altura en el sector	33,91%	33,91%	33,91%
Edificabilidad bruta del sector antes de la operación	1,03	1,37	1,710
Edificabilidad bruta despues operación	1,14	1,48	1,83

B) CESION 10% DE LA EDIFICABILIDAD EXTRA PARA VIVIENDA PUBLICA

	Supuestos según la altura media del sector		
	3 alturas	4 alturas	5 alturas
Edificación total del sector (suponiendo 60% de ocupación de solar)	256.500	342.000	427.500
% de techo necesario sobre el existente según altura media del sector	7,91%	5,93%	4,75%
% de techo necesario total (vda pública-cesión 30%+ vda privada)	8,79%	6,59%	5,27%
M2 de techo necesario total (vda pública-cesión 30%+ vda privada)	22.549	22.549	22.549
M2 de techo por cada incremento de altura	85.500	85.500	85.500
% de edificios que deben aumentar una altura en el sector	26,37%	26,37%	26,37%
Edificabilidad bruta del sector antes de la operación	1,03	1,37	1,71
Edificabilidad bruta despues operación	1,12	1,46	1,80

CONCLUSIÓN
 ES PRÁCTICAMENTE IMPOSIBLE QUE UN ÁREA DE REGENERACIÓN DISPONGA DE UN 34% DE EDIFICIOS QUE ESTRUCTURAL Y URBANÍSTICAMENTE ADMITAN UNA ALTURA ADICIONAL. LOS PORCENTAJES NORMALES SE SITUAN COMO MUCHO EN EL 25% (CESIÓN DEL 10%)

SEGUNDA.

Artículo 37. Suelo dotacional privado

El anteproyecto de Ley prevé, mediante la modificación del artículo 37, la supresión de los suelos dotacionales privados. La CEV entiende que no debe suprimirse la figura del suelo dotacional privado para uso educativo-cultural, deportivo-recreativo, sanitario-asistencial, administrativo-institucional o de infraestructura- servicio urbano, en régimen de explotación mediante fórmulas de colaboración público privada. Son usos de interés social y de servicios a la ciudadanía no asimilables al uso de otros suelos terciarios de aprovechamiento urbanístico privado.

Para la nueva tipología de suelos con uso terciario especial, el apartado 2 del artículo prevé un tratamiento especial para favorecer su permanencia en suelos ya urbanizados. La CEV considera

Dictamen 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 CV

que el tratamiento especial regulado en el apartado 2, debe extenderse al suelo urbanizable y resto de tipos de suelo.

Por lo expuesto, entendemos que estas dos consideraciones al articulado, incluidas en primera instancia en el borrador de borrador de Dictamen propuesto por la Comisión de Programación Territorial y Medio Ambiente hubiesen contribuido a mejorar el texto del Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) de la Comunitat Valenciana

En Valencia, a 12 de enero de 2018

Fdo.: Miguel Ángel Javaloyes del Río
Grupo II CES-CV