

## **DICTAMEN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA**

*De acuerdo con las competencias atribuidas al Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana por la Ley 1/1993, de 7 de julio, y previa la tramitación correspondiente, el Pleno del Comité, en su sesión extraordinaria celebrada el día 16 de octubre de 2002, emite el siguiente Dictamen.*

### **I.- ANTECEDENTES**

El día 3 de octubre de 2002 tuvo entrada en la sede del CES, escrito del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, por el que se solicitaba la emisión del correspondiente Dictamen preceptivo, al Anteproyecto de Ley de Modificación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, a tenor de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1/1993, de 7 de julio, de creación del Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana.

De manera inmediata se convocó la Comisión de Programación Territorial y Medio Ambiente, a la que se le dio traslado del citado Anteproyecto de Ley con el fin de elaborar el Proyecto de Dictamen, según dispone el artículo 38 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES-CV.

Los días 10 y 14 de octubre de 2002 se reunió en Valencia en sesión de trabajo la Comisión de Programación Territorial y Medioambiente formulando la propuesta de Dictamen que elevada al Pleno del día 16 de octubre de 2002 fue aprobado por unanimidad según lo preceptuado en el artículo 14.5 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES-CV.

### **II.- CONTENIDO**

El Anteproyecto de Ley remitido consta de una Exposición de Motivos, un único Artículo y una única Disposición Transitoria.

En la **Exposición de Motivos** se hace mención al mérito que ha supuesto la aplicación de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. Sin embargo, la experiencia adquirida en los años de aplicación de la misma, aconseja introducir una serie de modificaciones referidas al procedimiento de aprobación y adjudicación de los Programas tendentes a objetivar la selección del agente urbanizador por parte de las Administraciones Públicas, a reforzar las garantías de los propietarios del suelo, a dotar de mayor transparencia y seguridad jurídica a la actuación administrativa en el proceso de selección del agente urbanizador y a aumentar las garantías de cumplimiento de las obligaciones específicas asumidas por el agente urbanizador.

En el **único Artículo** de que consta este Anteproyecto de Ley se establece una nueva redacción para los siguientes artículos de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre:

# *Dictamen al AL de modificación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*

- Art. 29.1:** Función.
- Art. 29.4:** Obras y Costes.
- Art. 29.8:** Garantías.
- Art. 29.9:** Relaciones con los propietarios.
- Art. 29.13:** Otras incidencias.
- Art. 32:** Documentación del Programa para el desarrollo de las Actuaciones Integradas.
- Art. 44 bis:** Introducción de un artículo 44 bis bajo el epígrafe Bases Generales de Programación.
- Art. 45:** Iniciación y tramitación de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas a iniciativa de un particular.
- Art. 46:** Información pública y aprobación de las Bases Específicas de Programación.
- Art. 47:** Licitación de las Bases Específicas de Programación.
- Art. 47 bis:** Introducción de un artículo 47 bis titulado Aprobación y adjudicación del Programa.
- Art. 48:** Simplificación del procedimiento a instancia de un particular.
- Art. 50:** Régimen de Adjudicación Preferente.
- Art. 59.4:** Se añade una letra C a este artículo.
- Art. 69.1:** Se sustituye la referencia de los artículos “46.1 y 3 o 48” por “el artículo 46.2”.
- Art. 71.3:** Se sustituye en el segundo párrafo de este artículo la referencia “incrementada en un porcentaje igual al que, respecto al coste estimado de urbanización, el urbanizador preste como garantía conforme al artículo 29.8”, por la siguiente: “ incrementada, en su caso, como máximo en un 5 por ciento”.

Por su parte, la **Disposición Transitoria Única** del Anteproyecto de Ley objeto de estudio, señala que los Planes y Programas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en tramitación, que a la entrada en vigor de esta Ley hayan sido sometidos a información pública, continuarán tramitándose por las disposiciones que se encontraban vigentes en dicho momento.

## **III.- OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

El CES-CV quiere manifestar el escaso margen de tiempo con que se ha contado para la elaboración del Dictamen a este Anteproyecto de Ley, habida cuenta de su complejidad técnica y jurídica.

Por otra parte, el CES-CV entiende que resulta positivo el esfuerzo que la Ley hace con la reforma para proporcionar a los actos de las administraciones una mayor seguridad jurídica y transparencia.

Asimismo, el CES-CV entiende que en los distintos documentos en que viene regulada la actividad urbanística, planeamiento, bases y ejecución del programa, deberá tenerse en cuenta de forma explícita la sostenibilidad medioambiental, tal y como viene haciéndose palpable en las últimas cumbres mundiales sobre medioambiente.

## **IV.- OBSERVACIONES AL ARTICULADO**

### **Artículo 29.9: Relaciones con los propietarios.**

El CES-CV considera que el artículo mejora la garantía del propietario, pero no clarifica el procedimiento expropiatorio, sin que la modificación que se propone aborde este tema y lo resuelva.

## **Artículo 29.13: Otras incidencias.**

El CES-CV considera que dicho precepto es insuficiente en cuanto a clarificar con rotundidad el régimen jurídico a aplicar en la contratación administrativa, al no hacer referencia a todo el proceso de licitación previo a ésta.

Así mismo, el CES-CV entiende que debería eliminarse el término “aplicación preferente”, por incorrecta técnica jurídica.

## **Artículo 32: Documentación del Programa para el Desarrollo de las Actuaciones Integradas.**

El CES-CV considera que, dada la importancia del impacto medioambiental, en el documento de gestión cabría hacer una referencia explícita al programa de gestión medioambiental, orientado a prevenir, controlar y reducir dicho impacto derivado del desarrollo de las actuaciones integradas contempladas.

### **Artículo 32.1 A) c) apartado 7:**

El CES-CV entiende que cuando el artículo hace referencia al plazo máximo de edificación, no delimita si es para el inicio o finalización de las obras.

## **Artículo 44 bis: Bases Generales de Programación.**

El CES-CV cree oportuno que en los apartados 1 y 2 de este artículo donde dice que los ayuntamientos y la Generalitat, mediante Orden del Conseller, podrán aprobar, debe figurar el término “aprobarán”.

De igual modo, el CES-CV propone eliminar en el apartado 2 de este artículo el término “orientativas”, siendo más correcto jurídicamente hablar de Bases Generales de Programación Supletoria.

## **Artículo 47 bis: Aprobación y adjudicación del Programa.**

El CES-CV entiende que otorgar derechos preferentes a favor de quien sea el primero en formular una determinada propuesta de desarrollo urbanístico, es fomentar excesivamente el mismo y provocar un desarrollo no necesario, con la finalidad única y exclusiva de tener los derechos adquiridos ya sobre un determinado suelo.

De igual modo, el CES-CV considera que el porcentaje del 20 por ciento resulta excesivo, y en todo caso debería ser un margen en torno a la igualdad de propuestas.

## **V.- CONCLUSIONES**

El Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana considera positiva y oportuna la tramitación de este Anteproyecto de Ley, que tras ocho años desde la aprobación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, intenta corregir y subsanar las deficiencias que por la propia aplicación de la Ley se han generado.

Vº Bº El Presidente  
*Rafael Cerdá Ferrer*

La Secretaria General  
*Mª José Adalid Hinarejos*