

**DICTAMEN SOBRE EL PROJECTE DE LLEI
DE SÒL
DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

D'acord amb les competències atribuïdes al Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana per la Llei 1/2014, de 28 de febrer, i després de la corresponent tramitació, el Ple de la Comissió, en la seva sessió extraordinària celebrada el 7 d'agost de 2026, emet el següent Dictamen.

I.- CONTEXT

El 23 de juliol de 2026, es va rebre una carta del Subsecretari de la Tercera Vicepresidència i Ministeri de Medi Ambient, Infraestructures i Territori, Juan Martínez Caballero, a la seu del CES CV, sol·licitant, si és possible abans del 10 d'agost de 2026, l'emissió de l'informe obligatori corresponent sobre l'Esborrany de Llei de Terres de la Comunitat Valenciana.

A més del text de l'Esborrany de Llei, l'expedient relatiu ha estat enviat a aquest òrgan, que inclou tota la següent documentació:

1.- Carta oficial del Subsecretari del Ministeri de Medi Ambient, Infraestructures i Territori sol·licitant l'emissió d'un dictamen obligatori sobre el Projecte Preliminar de Llei de Terres de la Comunitat Valenciana.

2.- Proposta del Director General per iniciar el procediment.

3.- Resolució del Ministre, iniciant el procediment de redacció.

4.- Document de consulta prèvia sobre la reforma de la legislació urbanística.

5.- Avís escrit de la consulta prèvia al DOGV.

6.- Publicació de l'anunci a la DOGV de la consulta prèvia, en valencian.

7.- Publicació de l'anunci a la DOGV de la consulta prèvia, en espanyol.

8.- Contribucions presentades en la consulta prèvia.

9.- Informe sobre els documents presentats en la consulta prèvia (punt 2 de l'Informe Explicatiu).

10.- Projecte de Llei de Terres de la Comunitat Valenciana, el 30 d'octubre de 2025.

11.- Informe explicatiu del Projecte de Llei de la Comunitat Valenciana, a 30 d'octubre de 2025.

12.- Informe d'impacte de gènere de la Llei del Sòl de la Comunitat Valenciana.

13.- Informe sobre la despoblació.

14.- Informe de la Direcció General de les TIC sobre la Llei del Terra de la Comunitat Valenciana.

15.- Informe familiar sobre la Llei de Terres de la Comunitat Valenciana.

16.- Informe sobre la infància i adolescència de la Llei del Sòl de la Comunitat Valenciana.

17.- Informe sobre la necessitat i oportunitat de la Llei de Terres de la Comunitat Valenciana.

18.- Prova de derivació al Subsecretari d'Igualtat.

19.- Prova de la presentació de la sol·licitud d'al·legacions als Departaments.

20.- Informe econòmic de la Llei del Sòl de la Comunitat Valenciana.

21.- Cartes enviades als Ministeris per a Alegacions en un termini de 15 dies.

22.- Carta oficial de sol·licitud de la Unitat de Llengua del Departament de Dret del Sòl de la Comunitat Valenciana.

23.- Informe d'alegacions de la Unitat d'Igualtat.

24.- Prova de presentació a la Direcció General i altres departaments.

25.- Cartes signades enviades a la Direcció General i altres òrgans per a al·legacions.

26.- Resolució de la Direcció General que envia informació al públic.

27.- Informe de la Delegació de Protecció de Dades.

28.- Anunci a la DOGV de la informació pública de l'esborrany de la Llei del Sòl, en valencian.

29.- Anunci al DOGV de la informació pública de l'esborrany de la Llei de terres, en espanyol.

- 30.- Llista d'observacions presentades pels Departaments.
- 31.- Alegacions presentades a la informació pública.
- 32.- Projecte de Llei de la Comunitat Valenciana, el 7 d'abril de 2026.
- 33.- Informar al públic sobre les Alegacions presentades a la informació.
- 34.- Informar en resposta a les observacions dels Departaments.
- 35.- Informe explicatiu de la Llei de Terres de la Comunitat Valenciana, de 7 d'abril de 2026.
- 36.- Informe d'empremta dels grups d'interès.
- 37.- Sol·licitud d'un informe al DG de Pressupostos.
- 38.- Sol·licitud d'informe de l'Oficina del Fiscal General de la Generalitat.
- 39.- Informe favorable del DG de Pressupostos.
- 40.- Presentació de documentació complementària a l'Oficina del Fiscal General de la Generalitat.
- 41.- Informe de l'Oficina del Fiscal General de la Generalitat.
- 42.- Esborrany de Llei de Terres juliol de 2026, amb control dels canvis respecte a la versió anterior.
- 43.- Esborrany preliminar de la Llei de Terres juliol de 2026, en espanyol.
- 44.- Projecte de Llei de Terres juliol de 2026, en valencian.
- 45.- Informe explicatiu sobre els canvis introduïts, després de l'Informe de l'Oficina del Fiscal General de la Generalitat.
- 46.- Remissió al Subsecretari per a la seva presentació al Ple del Consell.
- 47.- Sol·licitud d'informe de coordinació informàtica.
- 48.- Document complementari d'errata en la Llei.
- 49.- Justificació de la no necessitat d'un informe de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies (FVMP).
- 50.- Document de les últimes justificacions.
- 51.- Acord del Consell de 17 de julio de 2026.
- 52.- Esborrany preliminar de la Llei de Terres, acord de 17 de juliol de 2026, en espanyol.

53.- Nota del Règim Intern (NRI) sol·licitant un informe de la FVMP.

54.- Derivació de la sol·licitud a la FVMP.

55.- Reconeixement de la compareixença de la notificació.

Immediatament, l'esmentat projecte de llei va ser transferit a la Comissió de Programació Territorial i Medi Ambient (COPTMA), per preparar l'esborrany d'opinió.

El 24 de juliol de 2026, tot el CV del CES es va reunir en sessió plenària, on van assistir els membres de la Comissió d'Urbanisme i Medi Ambient Territorial. Hi van assistir el Director General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental de la Tercera Vicepresidència i Ministeri de Medi Ambient, Infraestructures, Territori i Recuperació, Miguel Ángel Ivorra Devesa; el Subdirector General d'Urbanisme i Territori, Emilio Argente Hernández, i el cap del Servei d'Urbanisme Territorial de Castellón, Fernando Renau Faubell, que va procedir a explicar el Projecte de Llei de Terres de la Comunitat Valenciana, que és objecte de l'opinió.

Els dies 4 i 5 d'agost de 2026, la Comissió de Planificació Territorial i Medi Ambient es va reunir en una sessió de treball per preparar l'esborrany d'Opinió sobre el Projecte de Llei de Terres de la Comunitat Valenciana.

El 5 d'agost de 2026 es va rebre una nova carta del Subsecretari de la Tercera Vicepresidència i Ministeri de Medi Ambient, Infraestructures i Territori, Juan Martínez Caballero, a la seu del CV CES, adjuntant per a la consideració del CV CES la nova documentació recollida posteriorment i formant el fitxer, per als efectes corresponents relacionats amb l'emissió de l'opinió, que s'especifica en el següent:

- Resposta de la FVMP a la sol·licitud d'informe.
- Sol·licitud d'opinió a la Comissió Conjunta GVA-FVMP.
- Nota explicativa sobre la documentació proporcionada per a la reunió de la comissió conjunta de cooperació entre la Generalitat i la FVMP.
- Certificat d'informe favorable de la Comissió Mixta GVA-FVMP.
- Informe sobre el respecte a l'autonomia municipal.
- Informe de coordinació informàtica.

Novament, el 6 d'agost de 2026, la Comissió de Planificació Territorial i Medi Ambient es va reunir en sessió de treball per continuar la preparació i conclusió de l'esborrany d'Avis sobre el Projecte de Llei de Terres de la Comunitat Valenciana, que va ser presentat al Ple el 7 d'agost de 2026 i aprovat per unanimitat.

II.- CONTINGUT

L'esborrany de Llei que s'està pronunciant consisteix en un Memoràndum Explicatiu, un Títol Preliminar, sis Títols amb els seus capítols corresponents, amb un total de 338 articles, deu Disposicions Addicionals, divuit Disposicions Transitòries, Disposició Única de Derogació i tres Disposicions Finals.

El **Memoràndum Explicatiu** indica que el projecte de Llei estableix una nova regulació de la planificació territorial i urbanística, amb l'objectiu de proporcionar a la Comunitat Valenciana un marc regulador clar, coherent i tècnicament rigorós que li permeti afrontar els actuals reptes territorials i urbanístics, des d'una perspectiva realista i operativa, de manera que s'ha concebut no com un obstacle addicional, sinó com una eina útil al servei de l'interès general, a més d'estar orientat a simplificar els procediments, eliminar càrregues innecessàries, corregir inconsistències i aclarir la redacció, des d'una perspectiva integradora que garanteixi la protecció del territori, el respecte pel medi ambient i la certesa jurídica.

El **Títol Preliminar** (articles 1 a 9) inclou les determinacions generals com l'objectiu; el concepte de planificació territorial; les competències i finalitats en termes de planificació territorial; així com el concepte, continguts, principis, garanties, competències i objectius de l'activitat urbanística i la participació dels individus. Cal destacar que entre els objectius essencials establerts en el text hi ha la millora de la qualitat de vida dels ciutadans, l'ús racional del sòl i la promoció d'un desenvolupament territorial i urbà sostenible, equilibrat i respectuós dels valors ambientals i paisatgístics.

Títol I. Planificació territorial (articles 10 a 36) conté tres capítols. **Capítol I. Principis i directrius**, amb dues seccions. Secció 1. **Infraestructura verda i paisatge** (articles 10 a 12) dedicada a la infraestructura verda, amb el concepte, funcions, espais i definició, objectiu i finalitats del paisatge. I Secció 2. **Criteris d'ús del sòl** (articles 13 a 19) que determinen els criteris per al creixement territorial i urbà; planificació i integració del paisatge; gestió dels recursos hídrics al territori; integració d'infraestructures; criteris per a la planificació de l'entorn rural valencià, així com la millora de la qualitat de vida a les ciutats i la cohesió social. **Capítol II. Instruments de planificació territorial**, amb dues seccions. Secció 1. **Determinacions generals** (Article 20) amb instruments de planificació territorial. Secció 2. **L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana** (articles 21 a 26) amb el concepte; les funcions, objectius i contingut; la documentació; la formulació; la tramitació i aprovació i la publicació i validesa. I la Secció 3. **Els plans d'acció territorials** (articles 27 a

33), amb el concepte i tipus; el contingut; el Pla d'Acció Sectorial Territorial per a l'Habitatge Protegit, la documentació; la formulació; l'aprovació final i els efectes; la publicació i validesa. I el **Capítol III. Projectes d'interès regional** (articles 34 a 36) que contenen el concepte i la finalitat; la declaració i els efectes i el procediment.

Títol II. L'Estatut de Propietat del Sòl (Articles 37 a 80) conté tres capítols. **Capítol I. Principis Generals de l'Estatut del Dret de Propietat** (Articles 37 a 42), que inclouen el contingut del dret de propietat del Sòl; terreny urbà; el concepte de parcel·la; el règim de construcció per a parcel·les; terreny edificable i terreny no desenvolupable. **Capítol II. Drets i deures del propietari del Sòl** (articles 43 a 52) relatius a l'Estatut General de Propietat del Sòl; els conceptes bàsics per a la distribució justa de beneficis i càrregues; els drets i deures dels propietaris de terrenys urbans i terrenys per al desenvolupament; els drets dels propietaris de terrenys no desenvolupables; la transferència de propietats i les obligacions urbanístiques; la declaració de nova construcció i el principi de no compensació per l'exercici de poders urbanístics. **Capítol III. Règim de terres no desenvolupables** (articles 53 a 80), amb cinc seccions. Secció 1. **Terreny no desenvolupable i classes** (articles 53 a 56) amb objectius de classificació com a terreny no desenvolupable; les categories de terreny no desenvolupable; els criteris per a l'atribució a la categoria de terreny no desenvolupable i terreny comun no desenvolupable. Secció 2. **Règim de propietat per a terres no desenvolupables** (articles 57 a 59) amb el contingut urbà del dret de propietat sobre terrenys no desenvolupables i els drets i deures de propietat sobre terrenys no desenvolupables. Secció 3. **Planificació i gestió de sòls no desenvolupables** (articles 60 a 66) amb les normes d'aplicació directa sobre sòls no desenvolupables; usos i explotació tant ordinaris com excepcionals sobre terrenys comuns no desenvolupables; règim general d'usos sobre sòls protegits no desenvolupables; accions promogudes per les administracions i els seus agents; accions sobre terrenys no desenvolupables no subjectes a llicència o declaració responsable i les especialitats de les llicències urbanístiques sobre sòls no desenvolupables. Secció 4. **Les declaracions d'interès comunitari** (articles 67 a 74) que regulen la declaració d'interès comunitari, amb el seu règim general, el procediment, les normes aplicables als informes en la tramitació, la resolució, la taxa, la durada, l'extinció i caducitat, així com les modificacions. Secció 5. **Nuclis rurals tradicionals i edificis d'arquitectura tradicional** (Articles 75 i 76), amb la delimitació, classificació i planificació dels nuclis rurals i la reconstrucció d'edificis d'arquitectura rural tradicional. I Secció 6. **Ordres individualitzades de minimització i projectes d'obres públiques per minimitzar els impactes dels grups o nuclis d'edificis irregulars** (Articles 77 a 80), amb ordres de minimització individualitzades, el seu procediment i efectes i projectes d'obres públiques per minimitzar els impactes dels grups de nuclis d'edificis irregulars.

Títol III. Planificació urbana (articles 81 a 146) conté dos capítols. **Capítol I. Instruments de planificació** (articles 81 a 146) té nou seccions. Secció 1. **Disposicions comunes** (articles 81 a 88) amb instruments de planificació urbana; normes comunes sobre el contingut i la documentació de la planificació; suport digital i processament electrònic de planificació; planificació directiva i estructural; planificació detallada; reserva per a habitatge subvencionat i ordenança municipal. Secció 2. **El pla general** (articles 89 a 95) conté la definició i relació amb altres instruments de planificació; les determinacions del pla general i específicament en terrenys urbans, en terrenys urbans i no desenvolupables, així com en relació amb la xarxa primària i la documentació del pla general. Secció 3. **El pla detallat** (articles 96 a 98) amb el concepte i l'abast; les reserves de dotació i terreny estàndard i la documentació. Secció 4. **El pla parcial** (articles 99 a 102), amb el concepte i abast; les reserves de dotació i terreny estàndard, així com la documentació. Secció 5. **El pla de reforma interior** (articles 102 a 104), també amb concepte i abast; el pla de reforma interior per a accions de rehabilitació, renovació i regeneració urbana i la documentació. Secció 6. **El catàleg de proteccions** (articles 105 i 106), amb el concepte, abast i documentació. Secció 7. **El pla especial** (articles 107 a 109), amb el concepte i abast; el pla especial d'iniciativa pública per a habitatge subvencionat i la documentació. Secció 8. **L'estudi detallat** (articles 110 i 111), amb el concepte, abast i documentació. Secció 9. **El pla urbanístic simplificat** (articles 112 a 114), amb el pla urbani simplificat; Contingut i documentació. **Capítol II. Tramitació, aprovació i validesa dels instruments de planificació.** Secció 1. **Poders** (articles 115 a 117), relatius a les Administracions competents per formular i aprovar plans; plans subjectes a avaluació ambiental; i l'organisme ambiental. Secció 2. **La tramitació de la planificació general** (articles 118 a 131) que conté la informació relativa a la promoció del pla general, amb consulta prèvia a la seva preparació; la col·laboració administrativa; la preparació de l'esborrany de pla i l'inici del procediment ambiental; l'aprovació inicial i la informació al públic; les normes especials relatives a l'emissió d'informes sectorials; la sol·licitud de col·laboració regional en l'emissió d'informes sectorials; el nou procediment d'informació al públic per a modificacions substancials; l'acord per remetre a l'organisme ambiental l'emissió d'una declaració ambiental; la declaració ambiental estratègica; l'aprovació provisional i final, ja sigui parcial o contingent, i les especialitats en la tramitació del pla urbanisme simplificat. Secció 3. **Tramitació de la planificació urbanística** (articles 132 a 136), que inclou la tramitació del pla detallat; plans i catàlegs de reforma parcial i interior; plans especials; estudis detallats i disposicions comunes relacionades amb l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental. Secció 3. **Disposicions addicionals sobre la formulació, aprovació, suspensió i modificació de plànols** (articles 137 a 146), que



inclouen la iniciativa privada en urbanisme; la suspensió de l'atorgament de llicències; modificacions als plànols i aquelles que impliquin un augment de la construcció, densitat o intensitat d'ús; la publicació de planificació; la validesa i efectes de l'aprovació de plans; el règim d'edificis i usos preexistents que no compleixen amb el nou reglament; les normes aplicables a l'absència de planificació; el registre de plànols i textos consolidats.

Títol IV. Gestió urbana (articles 147 a 242) amb set capítols. **Capítol I. Disposicions generals.** Secció 1. **Criteris generals** (articles 147 i 148) amb execució urbana, que inclouen el concepte i les competències i els pressupostos i modalitats d'execució. Secció 2. **La reparcelació** (articles 149 i 169) que contempla la reparcelació, amb la definició i la finalitat; les modalitats i l'abast; els drets dels afectats; el tractament dels actius de domini públic; la valoració dels actius i drets; les normes per a la distribució de les assignacions, les normes especials sobre la copropietat i les que fan referència a l'exercici del dret del propietari a no participar; la identificació i propietat de les propietats, actius i drets afectats; la propietat dubtosa o litigiosa i el propietari amb una adreça desconeguda de les propietats, actius i drets afectats; la identificació del registre de propietats; el compte provisional de liquidació i liquidació definitiva de la reparcelació; el contingut documental del projecte de reparcelació; la tramitació de la reparcelació forçada; els efectes; la reversió; la reparcelació voluntària; la reparcelació sota el règim de propietat horitzontal de propietat; les determinacions del projecte de reparcelació per a l'assignació de propietats resultants sota el règim del complex immobiliari; la reparcelació econòmica i la transferència d'ús. Secció 3. **Càrrecs de desenvolupament** urbà (articles 170 a 175) que regulen els càrrecs de desenvolupament urbà; el projecte de desenvolupament urbà; el règim de contractació per a obres de desenvolupament urbà; xarxes públiques comunes a diverses àrees d'acció o sectors; la recepció d'obres de desenvolupament urbà i el deure de conservació d'aquests treballs. **Capítol II. L'execució d'accions integrades.** Secció 1. **Disposicions generals** (articles 176 a 179), amb accions integrades i unitats d'execució; sistemes i programes d'acció i la preparació i aprovació de programes d'acció. Secció 2. **El sistema de gestió dels propietaris** (articles 180 a 189) que inclou el concepte; els temes i requisits; la iniciativa i el procediment; el règim legal de l'agrupació d'interès urbà; la incorporació dels propietaris i l'opció de no participació; les relacions entre el promotor i els propietaris no promotors; la reparcelació, l'afecte real i les cessions; la responsabilitat, incompliments i garanties; la modalitat simplificada per unanimitat o únic propietari; la recepció de les obres, conservació i extinció de l'agrupació d'interès urbà. Secció 3. **El sistema de cooperació** (articles 190 a 193) amb el sistema de cooperació mateix; les despeses; la formulació del projecte de reparcelació i el dret del propietari a no participar en l'acció. Secció 4. **El sistema d'agents de desenvolupament** urbà (articles 194 a 203) amb les característiques del



sistema d'agents de desenvolupament urbà; els criteris per adjudicar la licitació pública per a la selecció de l'agent de desenvolupament urbà; la tramitació de la licitació per a l'adjudicació de l'agent de desenvolupament urbà; el contingut de les propostes; l'adjudicació i finalització de la licitació; la modificació de les condicions d'adjudicació; la rescissió de l'acord; l'aplicació de la legislació sobre contractes del sector públic; la participació i altres drets dels propietaris; la remuneració i altres drets de l'agent de desenvolupament urbà. Secció 5. **El sistema d'expropiació** (articles 204 a 210) amb les característiques del sistema d'expropiació; la gestió i concessió del sistema d'expropiació; l'execució de la urbanització en el sistema d'expropiació; les normes sobre preu just i pagament; l'alliberament de l'expropiació i la disposició anticipada de les parcel·les. **Capítol III. L'execució d'accions de gestió aïllada** (articles 211 a 213) amb l'execució per gestió aïllada; el projecte per a la distribució de les càrregues d'urbanització i la iniciativa i execució de la gestió aïllada. **Capítol IV. L'execució de les accions de dotació** (articles 214 a 217) amb el concepte i requisits d'origen; l'estàndard de dotació i l'àrea homogènia; els deures de transferència de terres i la participació pública en guanys de capital i les formes de compliment, acreditació i graduació de deures. **Capítol V. L'obtenció i execució de terres dotades** (articles 218 a 220) amb l'obtenció de terres dotades; intercanvi i ocupació directa. **Capítol VI. Expropiació forçada per motius d'urbanisme** (articles 221 a 233). Secció 1. **Disposicions generals** (articles 221 a 228) amb la legitimitat de l'expropiació urbana; els casos d'expropiació per motius d'urbanisme; el procediment per a l'expropiació urbana i la valoració conjunta, béns de domini públic i expropiació; la constitució de servituds; la destinació de béns i drets expropiats i l'expropiació en casos d'incompliment dels deures i obligacions urbanístiques. Secció 2. **Expropiació per efecte de llei** (articles 229 a 233) amb expropiació per efecte de la llei; casos d'inadmissibilitat i interrupció de terminis; drets de primera negativa i retirada i especialitats en propietat compartida; reserves d'ús i legitimació temporal i la impossibilitat material d'execució. **Capítol VII. Instruments d'intervenció en el mercat de terres** (articles 234 a 242). Secció 1. **Els béns de terres públiques** (articles 234 a 238) que contenen els actius de terres públiques; la destinació prioritària dels béns de terres públiques; la gestió de béns de terres públiques; la transferència excepcional de béns de terres públiques per a certs projectes d'interès regional i àrees de reserva per a la incorporació a béns de terres públiques. I Secció 2. **Drets de superfície i drets de pla i retirada** (articles 239 a 242), que inclouen el dret de superfície sobre els béns patrimonials públics; la delimitació de les àrees subjectes a pla i retirada; la notificació prèvia i l'exercici del dret de pla i del dret de retirada.

Títol V. Activitat de construcció i rehabilitació (articles 243 a 278) té quatre capítols. **Capítol I. Mitjans d'intervenció administrativa en l'activitat de construcció**

(articles 243 a 269). Secció 1. **Els títols administratius habilitants** (articles 243 a 259) inclouen títols habilitants de naturalesa urbanística; actes subjectes a permís urbanístic; el règim i abast de les llicències urbanístiques; llicències parcials, execució per fases i llicències complementàries; els aspectes bàsics o essencials llicència; la competència i procediment de les llicències urbanístiques; llicències d'edificació i ús provisional; actes subjectes a la declaració responsable urbanística; el contingut de les declaracions responsables urbanístiques; el règim i efectes de les declaracions responsables urbanístiques; els terminis i caducitat de les llicències i pèrdua d'efectivitat de les declaracions urbanes responsables; el procediment per al control posterior de les declaracions urbanes responsables; el termini màxim per a la verificació i verificació administrativa de la declaració responsable urbanística; exempcions de llicències i declaracions responsables; la modificació o extinció de l'eficàcia dels títols habilitants que posteriorment siguin incompatibles amb la planificació urbana; les obligacions de les empreses proveïdores de serveis i obres públiques exemptes de llicència. Secció 2. **La col·laboració públic-privada en la tramitació dels títols administratius habilitants** (articles 260 a 265) contemplada per les entitats col·laboradores de planificació urbana; les funcions de les entitats col·laboradores d'urbanisme; el règim jurídic de les entitats col·laboradores; l'informe tècnic de conformitat urbana emès per l'entitat col·laboradora; les infraccions i sancions de les entitats d'urbanisme col·laboradores. Secció 3. **Subdivisions** (articles 266 a 269) amb els actes de subdivisió, subdivisió rural i subdivisió urbana, així com la indivisibilitat de granges, parcel·les i parcel·les. **Capítol II. Accions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana** (articles 270 a 273) amb accions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana sobre sòls urbans; les parts implicades; la gestió de les accions de regeneració i renovació urbana i els programes d'acció de renovació i regeneració urbana. **Capítol III. El deure de construir i rehabilitar** (articles 274 a 276) incorpora el deure de construir; l'execució per substitució del compliment del deure de construir i el deure de conservació i rehabilitació. **Capítol IV. Situació legal de ruïna** (articles 277 i 278) tracta de la situació legal de la ruïna i l'amenaça de ruïna imminent.

Títol **VI. Exercici del poder de disciplina urbana** (articles 279 a 338) amb cinc capítols. **Capítol I. La protecció de la legalitat urbanística** (articles 279 a 298) conté la reacció administrativa a accions il·legals; la naturalesa inexcusable de l'exercici del poder; actes en execució sense títol habilitant i amb títol habilitant però no conformes; actes en procés d'execució sense autorització regional d'urbanisme; el requisit de legalització; obres completades sense títol habilitant o no conformes; el termini per a l'exercici de l'acció de restauració; el règim dels edificis un cop transcorregut el termini per emetre l'ordre de restauració de la legalitat urbana; la restauració de la legalitat urbana; la impossibilitat

d'execució; les mesures precautòries; el procediment per a la restauració de la legalitat urbana; la suspensió de l'execució de l'ordre de restauració; el no compliment de l'ordre de suspensió i de l'ordre de restauració; el cas especial d'expropiació forçada; mesures complementàries en cas d'incompliment de l'ordre de restauració; la revisió ex officio de llicències o ordres d'execució i el desafiament regional de les llicències municipals. Capítol II. **Infraccions i sancions urbanístiques** (articles 299 a 315). Secció 1. **Règim general de les infraccions i sancions urbanístiques** (articles 299 a 315) conté el concepte d'infracció; infraccions molt greus, greus i menors; tipus de sancions; la quantitat de multes; la inhabilitat per assumir l'estatus d'agent de desenvolupament urbà; les parts responsables; la mort o extinció dels responsables; el termini de prescripció per infraccions i la pena; les circumstàncies agreujants i atenuants; la graduació de responsabilitat; les normes per determinar la sanció i les penes especials per substitució voluntària o pagament anticipat; el procediment sancionador; les infraccions relacionades; les qüestions incidentals del procediment sancionador i la compensació de danys. Secció 2. **Infraccions molt greus i les seves penes** (articles 316 i 317) amb accions il·legals sobre terrenys protegits i urbanitzacions sobre terrenys no desenvolupables o sobre terrenys urbanitzables sense programació. Secció 3. **Infraccions greus i les seves penes** (articles 318 a 320) amb infraccions d'edificis; accions en edificis catalogats i altres infraccions greus. Secció 4. **Infraccions menors i les seves penes** només segons l'article 321 amb accions sense llicència legalitzable i altres infraccions. Capítol III. **Administracions competents en disciplina urbanística** (articles 322 a 324) relatives a les competències dels municipis; la substitució de les comunitats autònomes en les competències municipals i les competències de la Generalitat. Capítol IV. **Inspecció urbana** (articles 325 i 326) amb el concepte i competència sobre la inspecció urbana. I Capítol V. **L'Agència Valenciana per a la Protecció del Territori** (articles 327 a 338) conté la naturalesa jurídica, l'afiliació i el règim jurídic; l'objectiu, les finalitats i l'abast de l'acció; les funcions; l'adhesió dels municipis; les obligacions de col·laboració dels municipis adherits; la pèrdua d'efectes de l'adhesió i separació voluntària; els òrgans de l'Agència; el Consell d'Administració, amb la composició i funcions; la Direcció de Direcció i el seu nomenament i funcions; el personal; els actius, recursos econòmics i règim pressupostari i la contractació, planificació anual i transparència.

La **Primera Disposició Addicional** conté el règim legal i el procediment per a l'avaluació ambiental estratègica.

La **Segona Disposició Addicional** fa referència a la coordinació entre l'avaluació ambiental estratègica i l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes d'urbanització.

La **Tercera Disposició Addicional** preveu entitats de planificació urbana amb capital públic.

La **Quarta Disposició Addicional** inclou les accions de les entitats col·laboradores de planificació urbana en l'àmbit de l'habitatge.

La **Cinquena Disposició Addicional** tracta dels projectes d'habitatge locals.

La **Sisena Disposició Addicional** conté els projectes d'habitatge locals promoguts per la Generalitat.

La **Setena Disposició Addicional** estableix el règim excepcional i temporal per augmentar la superfície edificable i el nombre màxim d'habitatges en parcel·les destinades a habitatge subjectes a protecció pública.

La **Vuitena Disposició Addicional** contempla el règim excepcional i temporal per a la implementació de l'ús residencial d'habitatges subjectes a protecció pública en parcel·les classificades com a ús terciari per a oficines.

La **Novena Disposició Addicional** tracta la protecció de les dades personals.

La **Desena Disposició Addicional** fa referència a l'ús del masculí genèric.

La **Primera Disposició Transicional fa referència al** règim transitori en relació amb plans d'acció territorials, projectes d'inversió estratègica, projectes territorials estratègics i projectes d'interès regional.

La **segona disposició transitòria** és la relativa als plans urbans en procés.

La **Tercera Disposició Transicional** preveu la conversió de projectes de delimitació de terres urbanes en plans urbans simplificats.

La **Quarta Disposició Transicional** preveu la conversió de certes regulacions urbanístiques subsidiàries en plans urbans simplificats.

La **Cinquena Disposició Transicional** aborda la necessitat d'adaptar plans generals i regulacions urbanístiques subsidiàries que no s'han convertit en plans urbans simplificats.

La **Sisena Disposició Transicional** considera el règim voluntari per a l'adaptació dels plans generals.

La **Setena Disposició Transicional** tracta de modificacions als plans generals sense adaptació prèvia.

La **Vuitena Disposició Transicional** preveu el desenvolupament de terrenys desenvolupables en plans generals sense adaptació.

La **Novena Disposició Transicional** inclou les normes transitories relatives a la determinació de terres no desenvolupables.

La **Desena Disposició Transicional** estableix l'aplicació del règim transitori als plans generals aprovats sense adaptació.

L' **Onzena Disposició Transicional** fa referència als procediments en l'àmbit de la minimització.

La **Dotzena Disposició Transitòria** conté el règim transitori per als procediments de gestió urbana.

La **tretzena disposició transicional** és la relativa als programes aprovats prèviament.

La **catorzena disposició transitòria** tracta sobre el règim de declaracions d'interès comunitari concedit d'acord amb la legislació anterior.

La **Quinzena Disposició Transitòria** distingeix la situació d'alguns edificis sense llicència.

La **Setzena Disposició Transicional** conté la regularització d'activitats industrials i terciàries en terres no desenvolupables.

La **dissetena disposició transicional** tracta sobre el règim transitori d'entitats col·laboradores de planificació urbana.

La **divuitena disposició transicional** tracta del règim regulador transitori de certs preceptes i annexos del Text Consolidat de la Llei de Planificació Territorial, Urbanisme i Paisatge.

La **Disposició de Derogació Única**, com indica el seu nom, inclou la derogació reguladora.

La **Primera Disposició Final** contempla la modificació de la Llei 3/1993, de 9 de desembre, sobre silvicultura a la Comunitat Valenciana.

La **segona Disposició Final** fa referència a l'autorització per al desenvolupament regulador.

La **Tercera Disposició Final** estableix l'entrada en vigor.

III.- OBSERVACIONS GENERALS

PRIMER. Marc regulador

A **nivell internacional**, específicament a la **Unió Europea**, no té competència directa per legislar sobre planificació urbana. Tanmateix, amb l'aprovació de [la Directiva \(UE\) 2025/2360 del Parlament Europeu i del Consell de 12 de novembre de 2025 sobre monitoratge i resiliència del sòl](#), l'objectiu és establir un marc sòlid i coherent per a la vigilància del sòl als Estats membres, i introduir obligacions directes per a ells en matèria de planificació territorial i urbanització, principalment quan justifiqui la necessitat de noves expansions urbanes i canvis en l'ús del sòl. La Directiva ha de ser transposada a la legislació dels Estats abans del 17 de desembre de 2028 com a molt tard.

A **nivell estatal**, la planificació territorial i urbana són competència exclusiva dels respectius governs regionals, d'acord amb la disposició 3 de l'article 148. 1. de la Constitució espanyola i amb els diferents Estatuts d'Autonomia. Tanmateix, l'Estat manté la competència per promulgar legislació bàsica en aquesta àrea. El reglament central i fonamental és el [Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text revisat de la Llei de Rehabilitació de Terres i Urbanes](#) (TRLSRU). Aquesta llei estableix les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici del dret de propietat del Sòl, defineix la situació jurídica del Sòl, regula les tècniques de participació pública i estableix els criteris bàsics per a l'avaluació de la sostenibilitat de les polítiques del Sòl. De manera subsidiària, aquest reglament regula, juntament amb la seva respectiva planificació urbana, el règim jurídic de les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla.

Altres regulacions estatals, tot i no planificar el territori, actuen com a límits i factors condicionants directes per a la planificació urbana: aquest és el cas de lleis com la [Llei 21/2013, del 9 de desembre, sobre Avaluació Ambiental](#), que exigeix que els plans i programes urbans siguin sotmesos a avaluació ambiental estratègica; [Llei 43/2003, de 21 de novembre](#), [Llei 22/1988, de 28 de juliol, sobre les Costes](#), que estableix una servitud i àrea de protecció que restringeix severament la planificació urbana; o [Llei 42/2007, de 13 de desembre, sobre Patrimoni Natural i Biodiversitat](#), que estableix figures per a la protecció del patrimoni natural que condicionen els desenvolupaments urbans.

Pel que fa a la **comunitat autònoma**, totes les comunitats autònomes tenen la seva pròpia legislació sobre planificació territorial i territorial, que es llisten en ordre cronològic d'aprovació.

La Llei [5/1999, de 8 d'abril, sobre Urbanisme a Castella i Lleó](#), regula l'activitat urbanística en aquesta Comunitat. La Llei ha estat subjecta a 21 esmenes des de la seva entrada en vigor, l'última de les quals es va publicar el 5 de desembre de 2025.

La planificació urbana a la Comunitat de Madrid està regulada principalment per la [Llei 9/2001, de 17 de juliol, sobre la Terra](#), juntament amb les disposicions encara vigents de la [Llei 9/1995, de 28 de març, sobre Política Territorial, Mesures de Territori i Urbanisme](#). La Llei 9/2001 ha estat modificada fins a 23 vegades, l'última de les quals encara està pendent de publicació.

Al Principat d'Astúries, des de 2004, és [el Decret Legislatiu 1/2004, de 22 d'abril, el que aprova el text revisat de les disposicions legals vigents en l'àmbit de la planificació territorial i urbanística](#), que reuneix les normatives vigents en aquesta àrea.

[La Llei 5/2006, de 2 de maig, sobre Planificació Territorial i Urbanisme de La Rioja](#), té com a objectiu regular l'activitat de planificació territorial i urbanisme en aquesta Comunitat Autònoma.

Al País Basc, aquesta disciplina està regulada per [la Llei 2/2006, de 30 de juny, sobre Territori i Urbanisme](#).

L'urbanisme a Catalunya està regulat pel [Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text revisat de la Llei d'Urbanisme](#), que ha estat modificada fins a 38 vegades (l'última pendent de publicació).

Els reglaments vigents a la Comunitat d'Aragó sobre l'activitat urbanística es poden trobar en [el Decret Legislatiu 1/2014, de 8 de juliol, del Govern d'Aragó, que aprova el text revisat de la Llei d'Urbanisme](#).

La planificació territorial, la planificació costanera i l'activitat urbana a la Regió de Múrcia estan regulades per la Llei [13/2015, de 30 de març, sobre planificació territorial i urbana](#). La Llei també aspira a garantir, en l'àmbit del desenvolupament sostenible, el dret a gaudir d'un entorn adequat per al desenvolupament de la persona i la protecció de la natura, el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.

Per la seva banda, [la Llei 2/2016, del 10 de febrer, sobre terres a Galícia](#) regula la protecció i l'urbanisme de la Comunitat Autònoma de Galícia.

A la Comunitat Autònoma de les Illes Canàries, la [Llei 4/2017, de 13 de juliol, sobre Terres i Àrees Naturals Protegides](#), té com a objectiu regular el règim jurídic del territori, la planificació territorial i urbana; la coordinació de polítiques públiques relacionades

amb la planificació i gestió del territori i la protecció del medi ambient; i la intervenció en activitats públiques i privades amb un impacte rellevant sobre el territori i els recursos naturals.

L'[objectiu del Decret Legislatiu Foral 1/2017, de 26 de juliol, que aprova el Text Revisat de la Llei Foral de Planificació Territorial i Urbanisme](#), és regular l'activitat de planificació territorial, urbanística i el règim d'ús del sòl i els instruments d'intervenció en el mercat del Sòl a la Comunitat Foral de Navarra.

L'objectiu de la [Llei 12/2017, de 29 de desembre, sobre urbanisme](#) és establir el règim jurídic general que reguli l'activitat administrativa en l'àmbit de la planificació urbana a les Illes Balears, i definir el règim legal-urbanístic de la propietat del Sòl d'acord amb la seva funció social.

A la Comunitat Autònoma d'Extremadura, la [Llei 11/2018, de 21 de desembre, sobre planificació territorial i urbana sostenible](#), pretén organitzar l'ús territorial i urbà del sòl per al seu ús racional, d'acord amb la seva funció social, dins l'àmbit d'aquesta comunitat.

La regulació de la planificació territorial i urbana a la Comunitat Autònoma d'Andalusia es realitza per [la Llei 7/2021, d'1 de desembre, sobre la promoció de la sostenibilitat del territori](#).

A Cantàbria, la [Llei 5/2022, de 15 de juliol, sobre Planificació Territorial i Urbanisme](#), pretén establir els principis bàsics i regular els instruments necessaris per a la planificació territorial i urbana, per tal d'establir un ús racional del territori d'aquesta Comunitat, així com regular l'activitat administrativa en termes d'ús del sòl i dels recursos naturals

Mentre que la regulació de la planificació territorial i l'ús del sòl per a ús urbà a Castella-La Manxa es duu a terme mitjançant [el Decret Legislatiu 1/2023, de 28 de febrer, que aprova el text revisat de la Llei d'Urbanisme i Urbanisme](#).

En l'àmbit específic de la **Comunitat Valenciana**, la Generalitat assumeix competència exclusiva en matèria de planificació territorial, urbanisme i habitatge en virtut de l'article 49. 1. 9 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana ([Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol](#)).

El primer reglament valencià relacionat amb aquesta qüestió és [la Llei 6/1989, de 7 de juliol, de la Generalitat, sobre Planificació Territorial de la Comunitat Valenciana](#), la [Llei 4/1992, de 5 de juny, sobre sòls no desenvolupables](#), que va establir les primeres

limitacions severes a la construcció en terrenys no desenvolupables. Posteriorment, la [Llei 6/1994, de 15 de novembre, que regula l'activitat urbanística](#) (LRAU), va introduir la possibilitat de la promoció i execució de plans urbans per part d'agents privats d'urbanisme. Posteriorment, la [Llei 4/2004, de 30 de juny, sobre Planificació Territorial i Protecció del Paisatge](#) (LOTTP), amb l'objectiu de regular el marc de la planificació territorial valenciana i la integració de la gestió del paisatge en la planificació territorial, que va derogar la Llei 6/1989, de 7 de juliol, de la Generalitat, sobre Planificació Territorial de la Comunitat Valenciana, en la mesura que no fos derogada per la segona disposició final de la LRAU.

La [Llei 10/2004, de 9 de desembre, sobre Terres No Urbanitzables](#), va reforçar el règim de protecció del Sòl rural, limitant els edificis, reforçant la disciplina urbanística i establint un marc per intentar evitar la transformació indiscriminada del territori.

La [Llei 16/2005, de 30 de desembre, sobre Urbanisme Valenciana](#) (LUV), va derogar la LRAU, permetent a l'administració pública recuperar protagonisme en la gestió urbana, eliminant la iniciativa privada preferent de l'agent de desenvolupament urbà en la majoria de casos, i introduint criteris de sostenibilitat, participació pública i major control sobre l'execució dels plans.

Posteriorment, la [Llei 5/2014, del 25 de juliol, sobre Planificació Territorial, Urbanisme i Paisatge](#) (LOTUP) va representar un salt qualitatiu en unificar aquestes tres qüestions en un sol text jurídic. La LOTUP va introduir la promoció d'un model de ciutat policèntrica amb estructuració territorial, així com la integració obligatòria de la variable "paisatgística" en tots els instruments de planificació. Al mateix temps, va simplificar els procediments administratius i va promoure una major coordinació entre la Generalitat i les autoritats locals. La llei va ser modificada en 11 ocasions, amb la introducció de [la Llei 1/2019, del 5 de febrer, modificant la Llei 5/2014, del 25 de juliol, sobre Planificació Territorial, Urbanisme i Paisatge](#), amb l'objectiu exprés de reduir la burocràcia, accelerar els procediments d'aprovació dels instruments de planificació i adaptar la regulació a les noves realitats socioeconòmiques i demogràfiques.

Finalment, la reformulació d'aquest reglament i l'entrada en vigor, el 17 de juliol de 2021, del [Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell que aprovava el text revisat de la Llei de Planificació Territorial, Urbanisme i Paisatge](#), que no introduïa canvis substancials al reglament, va proporcionar certesa jurídica, claredat i coherència en consolidar el LOTUP i totes les seves posteriors modificacions en un únic òrgan legal. I va derogar les següents disposicions legals: la tercera disposició addicional de la Llei 4/1992, de 5 de juny, sobre Sòls No Desenvolupables; Llei 4/2004, de 30 de juny, sobre

Planificació Territorial i Protecció del Paisatge; Llei 10/2004, de 9 de desembre, sobre Sòls No Desenvolupables; Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanisme Valencià; Llei 9/2006, de 5 de desembre, que regula els camps de golf a la Comunitat Valenciana; Llei 1/2012, de 10 de maig, sobre mesures urgents per promoure la implementació d'accions territorials estratègiques, excepte la primera disposició final; el Reglament de Planificació i Gestió Territorial i Urbana, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, i el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat pel Decret 120/2006, de l'11 d'agost, del Consell.

SEGON. Opinió emesa pel CV de la CES sobre ús del sòl i planificació urbana

El Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, en la sessió plenària del 28 de juny de 2001, va emetre l'avís corresponent [sobre el Projecte Preliminar de Llei de Planificació Territorial i Terreny No Desenvolupable de la Comunitat Valenciana](#). Va introduir diverses observacions, relacionades amb els articles 6 (Ús racional del sòl), 7 (Prevenició de riscos naturals o induïts), 10 (Recuperació de centres històrics tradicionals), 13 (Protecció del medi natural), 20 (Publicació i validesa), Novena Disposició Addicional (Polígons industrials en petits municipis), Primera Disposició Transitoria (Homologació de plans a la nova Llei), Quarta Disposició Transitoria (Règim jurídic aplicable a la franja costanera de la costa de la Comunitat) i Cinquena Disposició Transitoria (Règim jurídic aplicable a la protecció de l'Hort Valencià).

A la sessió plenària del 18 de desembre de 2003, el CV CES va emetre l'opinió corresponent [sobre el Projecte Preliminar de Llei de Planificació Territorial i Protecció del Paisatge](#), sancionat com a [Llei 4/2004, de 30 de juny, sobre Planificació Territorial i Protecció del Paisatge](#) (LOTPP). L'opinió incloïa observacions sobre els articles 2 (Objectius), 5 (Millora dels entorns urbans), 13 (Ús racional del sòl), 14 (Prevenició de riscos naturals o induïts), 15 (Planificació costanera), 19 (Ús sostenible de l'aigua), 20 (Protecció del medi natural), 22 (Revitalització del patrimoni rural), 23 (Implementació d'infraestructures), 24 (Augment de l'eficiència dels recursos energètics), 40 (Formulació), 41 (Processament i aprovació), 81 (Sistema d'indicadors territorials i ambientals), 97 (Adaptació dels plans municipals als instruments de planificació territorial) i 99 (Canals de participació), així com la Segona Disposició Addicional (Progrés dels Instruments).

A la sessió ordinària del 20 de setembre de 2013, la Comissió va procedir a emetre una opinió sobre el [Projecte Preliminar de Llei de Planificació Territorial, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana](#), que es va materialitzar a [la Llei 5/2014, de 25 de](#)



[juliol, sobre Planificació Territorial, Urbanisme i Paisatge](#) (LOTUP). El reglament incorporava les observacions de la Comissió relatives als articles 2 (Poders administratius), 5 (Espais que conformen la infraestructura verda i la seva incorporació en aquesta), 7 (Principis generals de creixement urbà i territorial), a la totalitat del Capítol III *Principis d'ús racional del sòl*, als articles 33 (Documentació del pla estructural general), 49 (Inici del procediment. Sol·licitud per a l'inici de l'avaluació ambiental estratègica), 52 (Participació i consultes del públic), 53 (Proposta de Pla o Programa i declaració estratègica ambiental i territorial), 56 (Tramitació de plans que no estiguin subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica), 65 (Normes aplicables en absència de planificació territorial o urbana), 68 (Drets i deures dels propietaris de terres i béns immobles), 76 (Ús corresponent a l'Administració i compensació de l'ús excedent. Modalitats), 85 (Normes especials sobre la propietat conjunta), 97 (Tècniques per a la provisió d'actius públics de terrenys. Gestió dels actius públics), 115 (Procediment de programació en gestió directa i òrgans competents per promoure'ls), 146 (Xarxes de subministrament i costos d'urbanització), 160 (Compte final de liquidació), 219 (Silenci administratiu). Així com la totalitat del Llibre III *Disciplina d'Urbanisme*. La Comissió també va proposar la incorporació d'una nova Disposició Addicional que permetria al Consell aprovar el Pla d'Acció Territorial per a Infraestructures Verdes i altres plans d'interès especial relacionats amb la Llei. Aquesta opinió va anar acompanyada d'una opinió dissident del grup I.

I a la sessió plenària del 12 de gener de 2018, la Comissió va emetre l'avís corresponent [sobre el Projecte de Llei de la Generalitat, modificant la Llei 5/2014, de 25 de juliol, sobre Planificació Territorial, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana](#), el text de la qual es va publicar com [a Llei 1/2019, de 5 de febrer, modificant la Llei 5/2014, de 25 de juliol, sobre Planificació Territorial, Urbanisme i Paisatge](#). En aquesta opinió, es van fer observacions sobre els articles 11 (33 LOTUP: Política de Terres Públiques i Habitatge), 13 (36 LOTUP: Xarxa Secundària de Dotacions i Estàndards de Qualitat Urbana), 14 (37 LOTUP: Terrenys de dotació privada), 24 (60 LOTUP: Iniciativa i Declaració d'un Projecte d'Inversió Estratègica Sostenible), 25 (61 LOTUP: Preparació i aprovació del Pla i Projecte), 34 (72. sexies LOTUP: Subjectes intermedis), 40 (77 LOTUP: Ús que correspon a l'administració i compensació de l'ús excedent. Modalitats), 46 (96 LOTUP: Reparcel·lació voluntària i reparcel·lació econòmica), 52 (111 LOTUP: Contingut documental del programa d'acció integrada. Alternativa tècnica i proposta legal-econòmica), 63 (143 LOTUP: Modalitats de compensació al promotor), 72 (165. bis LOTUP: La reversió de la reparcel·lació), 79 (179 LOTUP: El deure de construir), 84 (186 LOTUP: Programa d'acció aïllada en substitució del propietari), 86 (187. bis LOTUP: Venda forçada), 92 (197 LOTUP: Organització d'usos i explotació en terrenys no desenvolupables), 93 (200 LOTUP: Accions

promogudes per particulars), 94 (201 LOTUP: Activitats, actes d'ús i explotació en terrenys no desenvolupables subjectes a llicència municipal sense la declaració prèvia d'interès comunitari), 95 (202 LOTUP: Activitats que requereixen una declaració d'interès comunitari), 103 (210 LOTUP: Accions per minimitzar l'impacte territorial generat pels centres d'habitatge en sòls no desenvolupables), 104 (211 LOTUP: Organització d'accions per minimitzar l'impacte territorial) i 105, que proposava l'afegit d'un nou article sobre *Accions per minimitzar l'impacte territorial generat per edificis aïllats en terrenys no desenvolupables*. Aquesta opinió també anava acompanyada d'una opinió individual del Grup I.

TERCER. Perspectiva rural. Mecanisme de verificació del CV de l'ESC

L' [Informe sobre el Medi Ambient Rural](#) a la Comunitat Valenciana aprovat pel Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana el 15 de juliol de 2020 reforça el compromís d'aquesta Institució de satisfer les especificitats i necessitats de l'entorn rural a la nostra Comunitat. Amb aquest objectiu, proposa aplicar un mecanisme de verificació en les opinions que emet quan entengui que el reglament a resoldre pot tenir un impacte significatiu en el medi rural rural.

En compliment de l'anterior, la Comissió observa que aquest projecte de llei ha tingut en compte la realitat del món rural de la nostra Comunitat, i en aquest context, s'inclou, com a document núm. 12 de l'expedient, un *Informe de Perspectiva Rural sobre la despoblació i l'equitat territorial* que s'emet en compliment de l'article 6 de la Llei 5/2023, de 13 d'abril, mesures integrals contra la despoblació i per a l'equitat territorial a la Comunitat Valenciana.

En aquest sentit, el Projecte de Llei de Terres incorpora un enfocament explícit per donar suport a les zones rurals i municipis en risc de despoblació, ja que no es limita a proclamar la cohesió territorial com a principi, sinó que tradueix aquest propòsit en instruments específics que alleugen les càrregues administratives, faciliten els projectes de vida i l'activitat econòmica als pobles i reforcen la protecció efectiva del territori. Aquest enfocament s'alinea amb la Llei 5/2023, que diagnostica la magnitud del repte a la Comunitat Valenciana (pèrdues contínues de població i l'envelliment accentuat en un nombre significatiu de municipis) i exigeix respostes reguladores estables i operatives.

Concretament, l'esborrany de llei conté una menció explícita en el seu memoràndum explicatiu i en diferents preceptes com l'Article 17 (Criteris per a la

planificació de l'entorn rural valencian) o el Capítol III del Títol II (Articles 53 a 80), que està dedicat al *Règim de Terres No Desenvolupables*, la classificació del qual té com a objectius amb un impacte directe sobre el medi rural rural. A més, els articles 112 a 114 (dins del Capítol I d'*Instruments de Planificació*, del Títol III de *Planificació Urbana*) desenvolupen el pla urbà simplificat, com una xifra de planificació a la qual poden ser elegibles els municipis amb menys de 1.000 habitants registrats i aquells declarats en risc de despoblació, que estableix requisits documentals i de dotació proporcionals a la mida i capacitat d'aquestes administracions locals.

QUART. Data límit per emetre l'opinió

La Comissió vol prendre nota de les dificultats que planteja l'emissió d'aquesta opinió, que de fet es va redactar en un termini més curt que el període ordinari previst a la Llei sobre el CV de la CES per a aquest propòsit, i durant el mes d'agost, en què les organitzacions membres del CV de la CES no disposen de tots els recursos personals necessaris per a l'anàlisi d'un Projecte Preliminar molt extens i complex, acompanyat d'una documentació complementària molt extensa i extensa, i que afecta de manera transversal els grups que formen la plenària de la Comissió.

Totes aquestes circumstàncies no han contribuït a facilitar la tasca consultiva assignada al Comitè en una qüestió tan rellevant per a la societat valenciana com la planificació del territori i l'urbanisme a la Comunitat Valenciana.

CINQUÈ. Desenvolupament regulador, règim transitori i aplicació de la Llei de Terres

El CV de la CES considera que l'eficàcia de les mesures per simplificar, agilitzar l'administració i promoure l'habitatge subvencionat previst en el projecte de Llei dependrà, en gran mesura, del seu desenvolupament regulador adequat i d'una aplicació homogènia i coordinada per part de les diferents administracions. El desenvolupament regulador ha de preservar l'abast i l'eficàcia de les mesures de simplificació i racionalització establertes per la Llei, evitant la introducció de requisits o procediments addicionals que puguin dificultar la seva aplicació.

El Comitè també considera aconsellable que aquest desenvolupament regulador es promogui i s'aprovi en el menor temps possible, assegurant que la simplificació de la

planificació general no comporti un canvi de complexitat ni retards cap als instruments de desenvolupament i gestió.

Fins que aquest desenvolupament regulador no sigui aprovat, el CV del CES considera necessari que la substitució del TRLOTUP vagi acompanyada d'un règim transitori clar, que delimiti les disposicions i annexos que provisionalment romandran vigents i determini les normes aplicables als procediments i instruments en curs, evitant buits i incerteses reguladores fins a l'aprovació del desenvolupament regulador.

Per tant, el Comitè recomana que el desenvolupament regulador de la llei tingui en compte especialment els següents aspectes:

En primer lloc, hauria de favorir un processament coordinat dels procediments urbans, ambientals i sectorials, delimitant clarament la documentació requerida, evitant la repetició d'informes i requisits sobre qüestions ja examinades i facilitant la continuació del procediment i l'aprovació parcial quan sigui legalment possible. També hauria d'assegurar una integració adequada de l'avaluació ambiental en el procés d'urbanisme, evitant duplicacions i retroalimentacions innecessàries i garantint la traçabilitat de les decisions adoptades, amb el ple respecte per la legislació bàsica de l'estat i la competència de l'organisme ambiental per determinar el procediment d'avaluació aplicable.

En aquest sentit, el Comitè comparteix l'advertència feta a l'informe legal que acompanya la tramitació de l'esborrany preliminar sobre l'aplicació generalitzada del procediment simplificat d'avaluació ambiental estratègica.

De la mateixa manera, el reglament i, quan sigui apropiat, el seu desenvolupament regulador haurien d'establir criteris clars, homogenis i prou precisos per al tractament dels edificis preexistents, de manera que els municipis puguin resoldre aquestes situacions amb certesa jurídica i s'evitin diferències interpretatives injustificades.

En segon lloc, hauria d'establir criteris objectius, proporcionats i homogenis per a l'aplicació de mesures excepcionals destinades a augmentar l'oferta d'habitatge subvencionat, evitant interpretacions restrictives o requisits addicionals que puguin comprometre la seva viabilitat, sense perjudici de les garanties urbanes, patrimonials, ambientals i sectorials aplicables.

En tercer lloc, el desenvolupament regulador del sistema d'agents de desenvolupament urbà ha de reforçar la previsibilitat dels costos, terminis i garanties de les accions, diferenciant l'incompliment atribuïble a l'agent de desenvolupament urbà dels retards o alteracions derivades de decisions administratives, informes sectorials, modificacions supervenents, accions de les empreses subministradores, manca de

disponibilitat de terreny o altres circumstàncies fora de la seva responsabilitat. De la mateixa manera, ha d'especificar de manera clara i proporcionada els casos d'ampliació de terminis, reducció o cancel·lació de garanties i restabliment de l'equilibri econòmic, evitant que circumstàncies no atribuïbles a l'agent de desenvolupament urbà comprometin la viabilitat o continuïtat de l'acció.

En quart lloc, hauria d'especificar uniformement l'abast de la llicència bàsica, les llicències parcials i fases i les declaracions de responsabilitat urbanístiques, mitjançant criteris comuns, models estandarditzats i una documentació mínima homogènia, de manera que aquestes xifres no reproduïxien en la pràctica els mateixos procediments i terminis que els procediments ordinaris. El control posterior de les declaracions responsables s'ha d'exercir de manera proporcionada i dins de períodes raonables, evitant que esdevingui un nou factor de retard, sense perjudici dels poders municipals de verificació, inspecció i disciplina urbanística.

En aquest sentit, el Comitè considera apropiat delimitar clarament els aspectes que han de ser sotmesos a verificació prèvia i aquells que poden estar subjectes a inspecció i control posteriors, evitant la repetició de verificacions en punts que ja han estat suficientment acreditats.

Finalment, el CV de la CES considera que aquest desenvolupament regulador s'ha de redactar amb la participació de les administracions locals, els agents econòmics i socials i els sectors professionals afectats, amb l'objectiu de garantir una aplicació clara, previsible i efectiva de la llei a tota la Comunitat Valenciana.

SISÈ. Enfortiment de l'autonomia municipal

La Comissió, sense perjudici de l'avaluació global favorable que mereix el Projecte Preliminar de Llei de Terres de la Comunitat Valenciana, considera oportú formular les següents propostes, destinades a reforçar el compliment dels objectius que inspiren la reforma des de la perspectiva de l'administració local. En primer lloc, per enfortir l'autonomia municipal en la gestió urbana, es proposa que el text final aprofundeixi en el reconeixement del paper principal dels municipis en la planificació, planificació i gestió del seu territori, reforçant el principi constitucionalment reconegut d'autonomia local. D'aquesta manera, la regulació regional ha d'establir un marc comú que garanteixi l'homogeneïtat necessària del sistema, tot preservant un marge suficient de presa de decisions municipals que permeti adaptar l'acció urbanística a la diversitat territorial, demogràfica i socioeconòmica de la Comunitat Valenciana.

En segon lloc, facilitar l'adaptació de la planificació municipal. La nova regulació hauria de proporcionar als municipis instruments prou àgils i flexibles que permetin adaptar la planificació urbana als canvis econòmics, socials, ambientals o tecnològics sense necessitat d'afrontar procediments de modificació excessivament complexos o llargs. Això afavoriria una gestió urbana més eficient i una millor capacitat per respondre a les necessitats del territori, que s'hauria de reforçar amb una major provisió de recursos personals, tècnics i materials per al compliment d'aquesta adaptació, amb especial atenció als municipis amb menys capacitat administrativa.

En tercer lloc, incorporar mesures específiques per als municipis amb menor capacitat administrativa. La realitat municipal valenciana presenta una gran diversitat en termes de mida, recursos i capacitat tècnica. Per aquest motiu, els mecanismes de simplificació i els nous instruments previstos per la llei haurien de contemplar expressament la situació dels municipis més petits, evitant que la complexitat tècnica dels procediments limiti, en la pràctica, l'exercici efectiu de les seves competències urbanístiques. Per a aquest fi, seria recomanable enfortir els mecanismes d'assistència tècnica, la cooperació interadministrativa i el suport especialitzat que facilitin l'aplicació homogènia del reglament a tot el territori.

I finalment, és especialment valorat que el projecte de llei reconegui el paper essencial dels municipis com a administracions més properes al territori i als ciutadans, reforçant la seva capacitat d'intervenir en l'urbanisme i la gestió. Tanmateix, per tal d'assolir plenament els objectius de simplificació, eficiència i seguretat jurídica perseguits per la reforma, és recomanable que l'aprovació de la nova llei vagi acompanyada de mesures estables de suport tècnic, econòmic i organitzatiu dirigit a les entitats locals. Només així es pot garantir que tots els municipis, independentment de la seva mida o capacitat administrativa, disposin dels mitjans necessaris per aplicar el nou marc regulador de manera efectiva, homogènia i segura, contribuint així a l'èxit de la reforma i a una millor governança del territori de la Comunitat Valenciana.

SETÈ. Silenci administratiu en qüestions d'urbanisme

El CES-CV assenyala que el Projecte de Llei amplia, en certs procediments i dins dels límits establerts per la legislació aplicable, l'ús del silenci administratiu positiu i les declaracions responsables, combinant mecanismes de control previ amb accions posteriors de verificació i inspecció. També considera que l'aplicació del silenci

administratiu positiu pot ajudar a evitar que la manca d'una resolució expressa produeixi efectes desfavorables per a les persones implicades.

En qualsevol cas, el Comitè assenyala que la seva aplicació ha d'estar dins dels límits establerts per la legislació bàsica i que no pot cobrir accions contràries a l'urbanisme o a la normativa sectorial aplicable.

VUITÈ. Informació territorial i efectes sectorials

El CES-CV considera que la seguretat jurídica dels propietaris i titulars d'activitats requereix informació clara, accessible i actualitzada sobre les proteccions, afectes, limitacions, informes i autoritzacions sectorials aplicables al terreny.

El Comitè valora l'existència del Visor Cartogràfic de la Generalitat, la infraestructura regional de dades espacials i les eines d'informació urbana actualment disponibles. Tanmateix, donada la diversitat i evolució contínua de les normatives ambientals, forestals, hidràuliques, viàries, patrimonials i de prevenció de riscos, es considera apropiat enfortir-ne la coordinació i integració.

Per aquest motiu, el CES-CV recomana que la Generalitat promogui la millora, coordinació i integració de les eines cartogràfiques i urbanístiques existents, de manera que permetin consultar conjuntament els principals efectes territorials i sectorials concurrents sobre cada àrea i identificar, quan sigui possible, les seves regulacions reguladores i els informes o autoritzacions associats.

La informació proporcionada serà només per a finalitats d'orientació i no substituirà els informes, certificats o autoritzacions que hagin d'emetre les administracions competents.

NOVÈ. Coordinació supramunicipal del desenvolupament urbà, l'activitat econòmica i la mobilitat

El CES-CV valora el fet que l'esborrany preliminar contempli els plans d'acció territorials integrats com a instruments adequats per a la planificació d'àrees metropolitanes, àrees urbanes funcionalment interrelacionades i altres espais supramunicipals que requereixen una resposta coordinada. També valora el fet que les seves funcions inclouen la coordinació de la planificació urbana municipal i sectorial i la definició d'accions supramunicipals en els àmbits de l'habitatge, la indústria, les activitats terciàries, les infraestructures i les instal·lacions.

En aquest sentit, el Comitè considera apropiat promoure la formulació i aplicació efectiva d'aquests instruments per tal de coordinar el desenvolupament residencial i les àrees d'activitat econòmica amb la planificació del transport, la mobilitat sostenible i les infraestructures i instal·lacions necessàries.

Aquesta coordinació hauria de tenir en compte tant els desplaçaments associats als nous desenvolupaments residencials com les necessitats dels treballadors per accedir a zones industrials, parcs empresarials i altres llocs de treball, afavorint la seva connexió adequada per transport públic i col·lectiu i, quan sigui apropiat, a través de nodes intermodals.

DESENA. Habitatge i cooperativisme

El CV del CES celebra el fet que l'esborrany de llei incorpori diversos instruments que poden contribuir a ampliar l'oferta d'habitatge protegit i assequible, incloent-hi plans sectorials d'habitatge protegit, plans especials per a iniciatives públiques, actius de sòl públic, drets de superfície, rehabilitació urbana i projectes d'habitatge local.

Tanmateix, la Comissió considera que es podria enfortir el reconeixement del cooperativisme valencià, les cooperatives d'habitatge, l'habitatge col·laboratiu sota el règim de cessió d'ús i les entitats d'economia social, tenint en compte que aquestes xifres ja estan regulades en la normativa valenciana i poden participar en el desenvolupament d'accions d'habitatge protegit i assequible.

L'esborrany preliminar conté referències positives però disperses. La principal es troba en el règim dels actius públics de fons, que preveu fórmules per a la transferència, transferència o posada a disposició d'actius per a habitatge protegit i interès social, incloent-hi les cessions directes a cooperatives o entitats socials en certs casos. També es detecten referències indirectes d'alt interès en plans sectorials d'habitatge protegit, reserves d'habitatge protegit, plans especials d'iniciativa pública per a habitatge protegit, projectes locals d'habitatge i drets de superfície. Aquests instruments poden facilitar la participació de cooperatives d'habitatge, així com el desenvolupament de fórmules d'habitatge col·laboratiu i transferència d'ús, tot i que l'esborrany de projecte de llei no els menciona de manera sistemàtica.

En conseqüència, el CV de la CES valora positivament totes les referències incloses en l'Esberrany de Llei, tot i que es considera apropiat enfortir el seu reconeixement en relació amb les principals oportunitats estratègiques d'aquesta nova regulació, com ara

l'habitatge protegit, l'habitatge col·laboratiu, els actius de terres públiques, els drets de superfície i els projectes locals d'habitatge.

Aquests instruments poden ajudar a facilitar accions que permetin dur a terme accions sobre terres públiques, sòls patrimonials i habitatge assequible amb mecanismes compatibles amb la transferència d'ús i la preservació de la propietat pública del sòl, mitjançant procediments objectius, transparents i no discriminatoris. L'habitatge col·laboratiu sota el règim de transferència d'ús podria incorporar-se expressament com a modalitat addicional d'accés a l'habitatge, ja que la Llei 3/2023, de 13 d'abril, sobre habitatge col·laboratiu de la Comunitat Valenciana la regula amb estatus legal, permet la seva classificació com a habitatge públic i preveu mesures de promoció vinculades a parcel·les, drets superficials i actius públics de sòl.

Les cooperatives d'habitatge, cooperatives sense ànim de lucre i cooperatives d'iniciativa social podrien ser reconegudes entre les entitats que poden participar en aquestes accions, sempre que compleixin els requisits establerts per a cada instrument i sense que la seva forma legal impliqui una preferència automàtica sobre altres operadors que duguin a terme accions amb un propòsit equivalent. La Llei Valenciana de Cooperatives ja les regula i estableix un mandat per promoure el cooperativisme.

En aquest sentit, el CV de la CES considera apropiat considerar la incorporació d'una disposició que especifiqui que les referències a la legislació a habitatge protegit o assequible, plans sectorials i especials, projectes d'habitatge, actius públics, drets de superfície, rehabilitació i accions d'interès social inclouen, quan sigui apropiat, les modalitats d'habitatge col·laboratiu sota un règim de transferència d'ús. De la mateixa manera, les referències a iniciativa privada, particulars o operadors privats inclourien cooperatives i entitats de l'economia social que compleixin els requisits aplicables, sense que això impliqui reserves, preferències o formes automàtiques d'accés directe, llevat que estiguin expressament previstes en la legislació corresponent.

ONZENA. Disponibilitat i mobilització efectiva de terres per a habitatge

El CES-CV reconeix la necessitat d'augmentar l'oferta d'habitatge i, especialment, d'habitatge protegit i assequible, per tal de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat. Per aconseguir aquest objectiu, és necessari disposar d'un terreny adequadament situat i en condicions efectives per urbanitzar-hi i construir-hi.

En primer lloc, el Comitè considera que no només és rellevant la classificació urbana del sòl, sinó també la durada i coordinació dels procediments necessaris per a la seva transformació. Per aquest motiu, valora les mesures de simplificació previstes en el projecte preliminar i considera aconsellable millorar la coordinació entre les fases de planificació, gestió i urbanització, fent possible processar-les simultàniament quan sigui oportú i establint terminis i mecanismes de seguiment raonables per evitar duplicacions, períodes d'inactivitat i retards.

En segon lloc, el CES-CV valora el fet que el projecte de llei doni prioritat a l'ús dels actius de sòl públic per a habitatge subvencionat i afavoreixi fórmules com els arrendaments i els drets de superfície. Per fer efectiva la seva mobilització, la Generalitat i els municipis haurien de promoure la provisió de terres públiques adequades mitjançant procediments àgils, transparents i econòmicament viables, especialment en les zones amb més demanda. Amb aquest objectiu, el desenvolupament regulador hauria d'establir criteris homogenis que garanteixin terminis suficients, consideracions i garanties proporcionades, estabilitat legal i econòmica i normes clares sobre adjudicació, execució, resolució i reversió.

En aquest context, el Comitè valora el Pla VIVE com un instrument de cooperació voluntària a través del qual els municipis poden identificar i posar a disposició terrenys municipals aptes per a habitatges protegits, amb cada entitat local responsable de decidir sobre la seva adhesió i sobre la disponibilitat del sòl, i que la Generalitat promogui i desenvolupi accions mitjançant les fórmules legals adequades.

LWELFTH. A la reserva de terreny destinat a habitatge subvencionat

El CES-CV entén que el projecte de llei vincula la reserva de terres per a habitatges protegits als percentatges mínims establerts per la legislació bàsica de l'estat i estableix percentatges regionals suplementaris en cas que no estableixi un mínim directament aplicable.

El Comitè també considera que qualsevol reducció o exempció ha de respondre a circumstàncies objectives, estar expressament justificada i limitar-se als casos previstos per la llei, garantint el compliment global de la reserva, la cohesió social i l'atenció a les necessitats reals d'habitatge de cada àrea territorial.

Tretzena. Estàndards de dotació i processament de la reparcelació

El CV del CES considera que els estàndards de dotació han de garantir la qualitat urbana i la suficiència dels serveis públics, tenint en compte de manera proporcional a les característiques, intensitat i ús de cada acció. En aquest sentit, el Comitè considera aconsellable que les possibilitats de reducció previstes en el projecte preliminar s'apliquin de manera excepcional i prou motivada, assegurant que no resultin en una reducció de les assignacions necessàries per servir adequadament la població i les activitats implementades.

El Comitè també aprecia que el període previst per a l'aprovació dels projectes de reparcelació ajuda a accelerar-ne el processament. No obstant això, considera necessari que la seva sol·licitud tingui en compte la complexitat de cada expedient i la suficiència dels recursos municipals, avaluant que el projecte preliminar permet la seva pròrroga per motius quan hi ha circumstàncies tècniques o legals que el justifiquin i aclarint que el seu curs no determina per si sol l'expiració del procediment.

LA QUATORZENA. Tractament d'edificis irregulars en terrenys no urbanitzables

El CV de la CES considera que les mesures per minimitzar els impactes, previstes als articles 77 a 80, poden constituir una resposta adequada per a aquells edificis respecte dels quals ja no és possible exercir els poders per restablir la legalitat urbana, permetent millorar les seves condicions de seguretat, salut i integració del paisatge.

Tanmateix, el Comitè considera apropiat que aquesta xifra s'apliqui de manera proporcionada i d'acord amb les precaucions previstes en l'esborrany preliminar, de manera que les accions es limitin a regularitzar els impactes dels edificis existents i no impliquin l'ampliació, consolidació o intensificació de nous edificis.

De la mateixa manera, els costos derivats de les accions col·lectives s'han de traslladar als propietaris afectats d'acord amb criteris objectius i proporcionats, evitant la seva transferència a les administracions públiques. D'aquesta manera, la minimització permetrà actuar en situacions consolidades sense minar els poders de la disciplina urbanística ni afavorir nous edificis irregulars.

IV.- OBSERVACIONS SOBRE ELS ARTICLES

Article 10. Infraestructura verda: concepte i funcions

El CES-CV reconeix que l'Article 10 reconeix, entre les funcions de la infraestructura verda, la continuïtat de les terres agrícoles estratègiques i els paisatges d'identitat.

Tanmateix, el Comitè considera que aquesta funció no s'hauria de traduir en una concepció estàtica de la infraestructura verda que dificulti el manteniment i el desenvolupament de l'activitat agrícola. Quan és compatible amb els valors ambientals, culturals i paisatgístics concurrents, aquesta activitat contribueix a preservar el paisatge, prevenir l'abandonament del sòl i mantenir la realitat econòmica i social de l'entorn rural.

Per aquest motiu, el CV de l'ESC-CV proposa complementar l'Article 10(4)(g) amb la següent redacció:

g) Promoure la continuïtat dels sòls agrícoles estratègics i dels paisatges d'identitat, així com el manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola compatible amb els valors ambientals, culturals i paisatgístics que justifiquen la seva integració en la infraestructura verda.

D'aquesta manera, la infraestructura verda es configura com un instrument compatible amb la continuïtat dels usos agrícoles sostenibles i no com una mera protecció estàtica del territori.

Article 13. Criteris generals per al creixement territorial i urbà

El Comitè considera que l'article 13 incorpora el principi de prevenció d'accidents greus i condiona la implementació d'usos vulnerables prop d'instal·lacions perilloses a les mesures i condicions preventives establertes pels organismes competents en l'àmbit de la seguretat industrial i la protecció civil.

La substitució de la distància general de 500 metres per un sistema adaptat a les circumstàncies específiques de cada instal·lació permet tenir en compte amb més precisió els riscos concurrents, però també fa especialment necessari que la delimitació de les zones afectades i la determinació de les distàncies adequades es duguin a terme d'acord amb criteris tècnics objectius, homogenis i verificables. Amb aquest objectiu, cal tenir en compte les característiques de la instal·lació, les substàncies i activitats realitzades, les conseqüències previsibles d'un possible accident i les mesures de prevenció i mitigació existents.

Igualment, el CES-CV considera que la implementació de nous usos residencials, educatius, sanitaris o terciaris que siguin especialment vulnerables a la vora d'aquestes instal·lacions ha de complir amb les condicions establertes pels organismes

competents en l'àmbit de la seguretat industrial i la protecció civil i estar prou motivada en l'instrument de planificació corresponent, tenint en compte els criteris tècnics i informes requerits d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Títol I. Capítol III. Projectes d'interès regional (PIA). Articles 34 a 36

El CES-CV entén que la regulació dels articles 34 a 36, relatius a Projectes d'Interès Regional (PIA), podria generar conflictes d'interès entre la planificació municipal i la regional. Per aquest motiu, seria aconsellable avaluar i explorar vies de consulta entre les administracions que incorporin obligatòriament el procediment d'audiència prèvia ja previst en l'esborrany preliminar, garantint que les observacions fetes pels municipis afectats siguin avaluades i respostes de manera raonada, sense perjudici de la seva capacitat per informar sobre situacions crítiques d'emergència ambiental o d'altres tipus, escassetat d'aigua o saturació de serveis i infraestructures bàsiques.

D'altra banda, les PIAs poden generar necessitats addicionals en infraestructures, instal·lacions i serveis municipals, així com impactes directes i indirectes sobre el territori derivats del desenvolupament de l'activitat. En aquest sentit, el CES-CV considera que s'ha d'avaluar la incorporació d'una anàlisi dels impactes esmentats i la determinació expressa de les obligacions del promotor respecte a l'execució o el finançament proporcional de les infraestructures, dotacions i serveis específicament necessaris com a resultat de l'execució del projecte i el desenvolupament de l'activitat, evitant que els costos generats directament per l'acció es transfereixin a les entitats locals.

Article 53. Objectius de classificació com a terreny no desenvolupable

La Comissió reconeix que l'article 53 reconeix expressament els valors agrícoles, l'economia agrícola valenciana i el manteniment dels usos i activitats del medi rural. Tanmateix, considera apropiat reforçar el reconeixement de la funció productiva de l'activitat agrícola i facilitar la implementació de les infraestructures i edificis necessaris per al seu desenvolupament, sempre que siguin proporcionals i compatibles amb l'urbanisme territorial i urbanisme, els valors i riscos concurrents i la normativa sectorial aplicable.

Per tant, el Comitè proposa afegir una nova lletra (h) que es llegeixi així:

h) Promoure el manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola i la seva funció productiva, així com la implementació de les infraestructures i edificis necessaris i proporcionats per a les explotacions agrícoles, d'acord amb la planificació territorial i urbana i amb la normativa sectorial aplicable.

Article 55. Criteris per a l'adscripció a la categoria de terreny protegit no desenvolupable

El CES-CV considera apropiat que l'Article 55 permeti que aquelles terres que presenten valors agrícoles d'interès públic local siguin classificades com a terres protegides no desenvolupables, sempre que aquesta decisió estigui prou motivada i recolzada per una base tècnica.

Tanmateix, el Comitè considera que la protecció dels valors agrícoles no s'ha d'entendre exclusivament de manera estàtica ni traduir-se en limitacions que dificultin injustificadament el manteniment i el desenvolupament de les explotacions. La continuïtat de l'activitat agrícola contribueix precisament a preservar els valors productius, paisatgístics, ambientals i socials que justifiquen la protecció del sòl.

Per tant, l'ESC-CV proposa afegir el següent subapartat al final del paràgraf 2:

Quan la protecció es basa en valors agrícoles, cal assegurar que les limitacions establertes no comprometin injustificadament la continuïtat i viabilitat de les explotacions ni imposin restriccions desproporcionades a les construccions i instal·lacions necessàries directament vinculades a elles.

Article 57. Contingut urbà del dret de propietat en terrenys no urbanitzables

El Comitè entén que la delimitació del contingut del dret de propietat en terrenys no urbanitzables s'ha de dur a terme de manera proporcionada, evitant restriccions injustificades que comprometin la continuïtat o viabilitat dels usos i activitats legalment implementats.

Per tant, proposa afegir un paràgraf 3 amb la següent redacció:

3. Les limitacions establertes han de ser necessàries i proporcionades a l'objectiu perseguit, evitant restriccions injustificades que comprometin la continuïtat o viabilitat

dels usos i activitats legalment implementats, sense perjudici dels casos de compensació previstos en la legislació estatal.

Article 65. Accions sobre terrenys no desenvolupables no subjectes a llicència o declaració de responsabilitat.

L'ESC-CV dóna la benvinguda a la simplificació prevista a l'article 65 per al treball habitual de l'activitat agrícola i forestal. En aquest sentit, el Comitè considera apropiat incloure entre les accions exemptes de llicència i declaració de responsabilitat certes tanques i tanques directament vinculades a explotacions agrícoles.

Amb aquest objectiu, proposa incorporar el següent paràgraf subratllat a l'Article 65:

Article 65. Accions sobre terrenys no desenvolupables no subjectes a llicència ni declaració de responsabilitat

No subjectes a permís urbanístic municipal ni declaració responsable hi ha la feina habitual de l'activitat agrícola, entre d'altres, el desbrossament i la nova plantació de cultius permanents; les instal·lacions d'irrigació a la parcel·la que inclouen hidrants i capçals d'irrigació localitzats; clavegueres per a les vàlvules d'allotjament; estacions meteorològiques i de control remot.

Tampoc no s'il·luminaran les estructures auxiliars i no permanents per a la producció agrícola i forestal, desmuntables i sense fonaments ni ancoratges permanents, sempre que no constitueixin instal·lacions fixes comparables a edificis ni impliquin una alteració significativa del terreny o del paisatge.

La mateixa exempció s'aplicarà a tanques, tanques i tancaments directament vinculats a explotacions agrícoles o forestals, sempre que estiguin d'acord amb la planificació, no derivin d'una urbanització il·legal ni afectin el domini públic, les infraestructures o els valors subjectes a protecció o drets de servitud.

En qualsevol cas, s'exclouen els hivernacles o instal·lacions equivalents de naturalesa permanent o gran, que estaran subjectes al corresponent títol d'habilitació urbanística.

Tot això, sense perjudici de les autoritzacions i informes requerits per la legislació sectorial aplicable.

Article 76. Reconstrucció d'edificis d'arquitectura rural tradicional

El CES-CV valora positivament que el projecte preliminar permet la reconstrucció d'edificis d'arquitectura rural tradicional, gràcies a la seva contribució a la conservació del patrimoni arquitectònic, el paisatge i la identitat de l'entorn rural valencià. Aquesta possibilitat està condicionada pel fet que siguin construccions anteriors a l'1 de gener de 1956, amb una antiguitat acreditada i una estructura reconeixible que permeti identificar el seu pla i volumeria originals.

El Comitè considera aconsellable facilitar l'aplicació d'aquest règim mitjançant criteris i protocols coordinats que permetin identificar aquests edificis, demostrar-ne l'antiguitat i accelerar el tramitació de les llicències de reconstrucció corresponents.

De la mateixa manera, el CES-CV assenyala que, atès que l'expiració del termini per exercir el poder de restablir la legalitat urbanística no implica en si mateix la legalització d'un edifici, quan no compleix els requisits establerts a l'article 76, poden ser aplicables els mecanismes de minimització d'impacte previstos als articles 77 a 80, quan sigui apropiat i sempre que es compleixin les condicions requerides.

Per tant, el Comitè proposa complementar la redacció del paràgraf 3 en conseqüència i afegir un nou paràgraf 5 a l'article 76 de la manera següent:

3.(...) En qualsevol cas, l'estètica i l'estructura de l'edifici s'han de preservar de manera que garanteixi la seva perfecta integració amb el paisatge i l'entorn rural.

5. Les administracions competents promouran criteris i protocols coordinats per facilitar la identificació i acreditació de l'antiguitat dels edificis d'arquitectura rural tradicional, així com la tramitació de les llicències de reconstrucció previstes en aquest article, sense perjudici de l'aplicació, quan sigui corresponent, dels mecanismes de minimització d'impacte establerts en aquesta llei.

Vuitena disposició addicional. Règim excepcional i temporal per a la implementació de l'ús residencial d'habitatges subjectes a protecció pública en parcel·les classificades com a ús terciari d'oficines

El CV de la CES valora positivament la possibilitat prevista en la vuitena disposició addicional d'assignar parcel·les i edificis qualificats per a ús terciari a habitatges protegits.

Tanmateix, el Comitè assenyala que el requisit d'implementar l'ús residencial a tota la parcel·la o edifici pot impedir accions viables en edificis grans, d'ús mixt, construccions

multi-cos o edificis en què només certs pisos o parts funcionalment diferenciades estan destinats a oficines.

Per aquest motiu, el CV CES considera apropiat que la disposició també permeti la transformació parcial dels edificis existents, sempre que la part afectada constitueixi una unitat funcionalment autònoma, disposi d'un accés adequat, evacuació, instal·lacions i serveis adequats i no comprometi la seguretat, funcionalitat o condicions d'ús dels altres usos.

L'autorització hauria d'incloure una avaluació municipal expressa de l'idoneïtat de l'edifici i de l'entorn per a l'ús residencial, la capacitat de les xarxes i instal·lacions públiques, la mobilitat, possibles inconvenients per als futurs residents i la compatibilitat de l'acció amb usos preexistents i la preservació d'un subministrament suficient d'activitat econòmica.

El Comitè també considera que els municipis poden excloure aquesta possibilitat en àrees comercials o econòmiques específiques quan puguin demostrar que la transformació afectaria significativament l'activitat existent.

Tot això sense augmentar la superfície edificable establerta per la planificació i preservar les obligacions derivades de les regulacions sobre propietat horitzontal, habitabilitat, accessibilitat universal, seguretat, protecció contra incendis, salut, eficiència energètica i altra legislació sectorial aplicable.

Nova Disposició Addicional (onzena) relativa a l'augment del nombre d'habitatges i superfícies edificables en parcel·les residencials destinades íntegrament a habitatge subvencionat

El CV de la CES valora positivament les mesures previstes en el projecte preliminar per augmentar temporalment la capacitat d'edificació i el nombre d'habitatges en parcel·les destinades per la planificació a habitatges protegits.

Tanmateix, el Comitè considera apropiat considerar l'extensió d'aquesta possibilitat a parcel·les destinades a habitatge gratuït, sempre que tota la zona residencial edificable resultant estigui vinculada a habitatges subjectes a un règim de protecció pública.

El CV de la CES entén que s'hauria de donar prioritat a augmentar el nombre d'habitatges sense augmentar la superfície edificable, mantenint l'alçada, l'ocupació, el volum i l'envolupant establerts per la planificació. Aquesta possibilitat permetria

augmentar l'oferta d'habitatges protegits sense consumir nous sòls ni modificar substancialment la configuració urbana.

Quan sigui necessari, també es podria augmentar la superfície edificable; l'augment hauria de ser moderat, temporal i expressament autoritzat pel consell municipal, després d'avaluar la seva integració urbana i la capacitat de les xarxes, serveis, dotacions, equips i sistemes de mobilitat.

En qualsevol cas, s'ha de tenir en compte el nombre real d'habitatges i la població resultant per determinar les necessitats de dotació i les obligacions urbanístiques requerides, sense transferir els costos específics generats per l'acció als municipis.

La mesura ha de preservar plenament les condicions d'habitabilitat, accessibilitat universal, il·luminació, ventilació, seguretat, protecció contra incendis, eficiència energètica i altres regulacions sectorials aplicables.

De la mateixa manera, l'avantatge urbà ha d'estar inseparablement vinculat a l'ús protegit de tot el desenvolupament, sense generar un ús consolidat més gran, drets de compensació o la possibilitat de desqualificació voluntària sempre que la planificació no permeti habitualment un ús residencial gratuït.

Nova Disposició Addicional (dotzena) relativa a les reserves d'aparcament en accions d'habitatge protegit

El CV del CES considera que els requisits de reserva d'aparcament poden afectar significativament la viabilitat de certes accions d'habitatge protegit, especialment en parcel·les petites, edificis existents, àrees urbanes consolidades i accions de canvi d'ús.

Aquesta incidència és especialment rellevant perquè els preus de venda i lloguer d'habitatges subvencionats són limitats, mentre que l'execució d'aparcament subterrani pot representar una part substancial del cost de construcció.

Per aquest motiu, el Comitè considera apropiat incorporar una disposició addicional, excepcional i temporal que estableixi que, en accions dirigides exclusivament a habitatge subvencionat, pot no ser necessària reservar més d'una plaça d'aparcament privada per habitatge.

Aquest límit es configuraria com el màxim requerit, sense impedir l'execució voluntària de més espais. Els ajuntaments podrien autoritzar una reserva inferior amb motius quan es justifiquin per la ubicació de l'acció, la seva proximitat i accessibilitat al transport públic, les condicions de mobilitat de l'entorn, el tipus de desenvolupament o l'existència de dificultats tècniques o econòmiques objectives. El compliment també es pot

admetre a través de places properes o sistemes d'aparcament compartit, i la decisió ha de basar-se en un informe tècnic que avaluï l'acció, el transport públic, la mobilitat i l'oferta d'aparcament a la zona.

Tot això mantenint les obligacions derivades de les regulacions sobre accessibilitat universal, seguretat, protecció contra incendis, edificació, habitabilitat, mobilitat, infraestructura de càrrega de vehicles elèctrics i altra legislació sectorial aplicable. De la mateixa manera, el règim dels espais públics es mantindrà separat i els ajuntaments podran exigir excepcionalment una reserva més alta quan hi hagi motius objectius degudament acreditats de mobilitat, congestió o insuficiència del transport públic.

V.- CONCLUSIONS

El Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que les observacions fetes i contingudes en aquesta opinió contribuiran a millorar el Projecte de Llei de la Gràcia de la Comunitat Valenciana.

Vº Bº El President
Fernando Moner Romero

El Secretari General
Enrique Soto Ripoll