
 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	--	---

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN, EN EL ANTEPROYECTO DE LA LEY DE MEDIDAS FISCALES, DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA Y DE ORGANIZACIÓN DE LA GENERALITAT PARA 2024, DE LA REGULACIÓN DE DETERMINADOS ASPECTOS EN MATERIA DE URBANISMO

Se propone la modificación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, a través de su inclusión, en el Anteproyecto de la ley de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat para 2024.

La propuesta de modificación tiene como finalidad agilizar la concesión de licencias urbanísticas e impulsar la colaboración público-privada. La modificación afecta a los artículos 57.8, 233.3, 238, 239 y Disposición Adicional Cuarta.

Tras la paralización que la pandemia del COVID-19 ha ocasionado en los distintos sectores de la actividad económica y social, nos encontramos actualmente en un momento de reactivación, lo que supone retomar los proyectos que se vieron suspendidos ante la excepcional situación que supuso la crisis sanitaria del COVID-19. Lo anterior repercute en la actividad de la Administración, que debe responder a las solicitudes relacionadas con proyectos de diversa índole con el fin de que se pueda retomar la actividad previa a la pandemia y favorecer así la recuperación.

No obstante, lo anterior no puede suponer un colapso para la Administración y sus técnicos, que deben mantenerse al día en cuanto a la actualización normativa, así como a los avances técnicos y tecnológicos, lo que, teniendo en cuenta la elevada cantidad de expedientes, revierte en una carga de trabajo excesiva para ellos. Por ello, se debe garantizar la existencia de mecanismos suficientes que les permitan agilizar su actividad, sin menoscabo de la seguridad jurídica, y dar así la respuesta que la situación requiere, sin que ello suponga un sobreesfuerzo que colapse la actuación de la Administración.

La situación actual puede suponer un obstáculo a la inversión, a la creación de empleo y a la recuperación económica en particular en los próximos años en los que está previsto una fuerte demanda derivada de los Fondos Next Generation.

La Disposición Adicional Cuarta del TRLOTUP contiene actualmente una regulación que permite a las Entidades Colaboradoras de la Administración (ECUV) el cumplimiento de las previsiones y normativa aplicable.

Por su parte, el Gobierno Valenciano, a través del Decreto 62/2020, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro (DOGV 20.05.2020) regula este tipo de entidades colaboradoras y establece su régimen y funciones.

Procede pues, agilizar, sin menoscabo del rigor y de la seguridad jurídica, los procedimientos de obtención de estos títulos habilitantes básicos para la obtención de licencias para lo cual se proponen los cambios legislativos que se señalan a continuación, que tienen como finalidades esenciales:

1) La agilización de la obtención de las licencias urbanísticas con pleno respeto a los criterios interpretativos que, previamente, haya podido adoptar la Corporación Local en cuanto a la interpretación de su planeamiento y ordenanzas de aplicación, siempre que estos hayan sido publicados.

2) La colaboración público-privada en estos procedimientos mediante el reconocimiento de la validez plena de los certificados de conformidad emitidos por las ECUV.

3) El reconocimiento del derecho de los ciudadanos a optar por que la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos normativamente para obtener esos títulos habilitantes pueda realizarse a través de estas entidades colaboradoras de la Administración o, si así lo desean, acudiendo al método tradicional de verificación de los mismos por parte de los servicios técnicos de la Administración competente.

Del mismo modo, la modificación pretendida no afecta a las competencias municipales en materia de otorgamiento de los títulos habilitantes, que tienen que seguir siendo otorgados por las diferentes administraciones públicas, y en particular por los Ayuntamientos.



De esta manera, el objetivo que se pretende es poner al servicio de la Administración todo el potencial que tiene el sector privado, que teniendo un ámbito de actuación mucho más amplio que un término municipal, puede generar sinergias y economías de escala, especializar a técnicos en las cuestiones más complejas o novedosas que afectan a los proyectos que requieren licencia urbanística, sin perjuicio del debido control sobre su actividad y de la necesaria coherencia con criterios o precedentes interpretativos. De este modo, los técnicos de los servicios municipales podrán seguir ejerciendo su actividad de verificación del cumplimiento normativo si los ciudadanos lo solicitan, o bien podrán ejercer sus conocimientos y experiencia profesional en relación al control de las actuaciones realizadas por entidades colaboradoras, quienes también podrán aprovechar su experiencia retroalimentándose con esta labor pública.

En concreto se propone incorporar un nuevo apartado al artículo 57, relativo a publicidad de los criterios interpretativos del planeamiento aprobados por el Ayuntamiento, como concreción del principio de transparencia de la información administrativa, con lo que se facilita su acceso y consulta a los ciudadanos en general y en particular a las entidades colaboradoras de la administración.

Se deroga el artículo 233.3 que permitía a los ayuntamientos someter al procedimiento de licencia los supuestos establecidos en dicho precepto a declaración responsable junto con certificado de conformidad de una ECUV, en orden a preservar la agilidad en el inicio de las obras que permite este procedimiento.

La posibilidad de aportar al procedimiento un certificado de conformidad de una ECUV es la medida que verdaderamente servirá para agilizar los procedimientos, dejando la opción a todos los ciudadanos de que el cumplimiento de los requisitos técnicos y urbanísticos se verifiquen, conforme al modo tradicional, por los funcionarios públicos adscritos a los distintos departamentos de los municipios competentes para otorgar las licencias, o a elección suya, mediante la intervención de una ECUV, cuyos certificados tendrán el mismo valor y efecto.

También se modifica el artículo 238 relativo a las condiciones para la tramitación de licencias, introduciendo la posibilidad de aportar al procedimiento un certificado de conformidad de una ECUV. En el artículo 239, relativo a la competencia y procedimiento del otorgamiento de licencias urbanísticas, se añaden tres apartados nuevos que pretenden otorgar seguridad jurídica en las tramitaciones que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta modificación, clarificando cual será el contenido de los expedientes administrativos, qué valor tienen los certificados de conformidad de las ECUV, y fundamental en la arquitectura de esta modificación, la obligación que

 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	--	---

tienen estas entidades al emitir sus certificados de seguir los criterios interpretativos y protocolos que apruebe y publique cada Ayuntamiento, que de este modo serán conocidos con total transparencia por todos los ciudadanos, sabiendo de antemano a qué requisitos se tienen que ajustar. La regulación se contempla con la previsión de que las ECUV no tendrán capacidad de alterar el contenido de esos criterios e interpretaciones publicadas oficialmente, sin perjuicio de que puedan proponer su modificación para adaptarlas al progreso técnico o científico.

Las entidades colaboradoras están reguladas en la Disposición Adicional Cuarta de dicho Texto Refundido y en el Decreto 62/2020, del Consell. Sin embargo, su participación en el procedimiento de otorgamiento de licencias no estaba incorporada al articulado de la ley, por lo que es conveniente y oportuno recoger en este artículo el contenido de esta participación, la cual se corresponde con las funciones de estas entidades que la Disposición Adicional Cuarta citada les confiere en su apartado 2, letras a y b.

Es importante destacar que para la emisión del certificado de conformidad por ECUV no será necesario haber obtenido pronunciamiento municipal previo, tal y como establece ahora el Decreto 62/2020, que exige la cédula de garantía urbanística, la cual ya no será necesaria.

Se modifica la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido, clarificando el régimen de los colegios profesionales cuando participan en procedimientos de licencia y declaración responsable como ECUV. En este sentido, se exige que los colegios cumplan con los mismos requisitos exigidos a una ECUV, los cuales se establecen reglamentariamente.

Finalmente se ajusta el texto del art. 11.1.b) de la Ley 3/2004 de la Generalitat, de Ordenación de la Edificación por razones de sistemática y coherencia con la modificación que se propone.

Por todo ello, atendiendo las consideraciones anteriormente mencionadas, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley del Consell y del artículo 39.2 del Decreto 24/2009, 13 de febrero, del Consell sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, se considera justificada la oportunidad y conveniencia de la tramitación y posterior aprobación de la regulación de determinados aspectos en materia de urbanismo propuesta, a través de su inclusión en el Anteproyecto de Ley de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat para 2024.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

TABLA COMPARATIVA DE LEGISLACIÓN PROPUESTA LEY MEDIDAS 2024 CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO

Regulación de distintos aspectos en materia de urbanismo. Modificación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell

REDACCIÓN VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 57.10 (adición; no existía hasta ahora).	10. Los ayuntamientos publicarán en su página web los criterios interpretativos de su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia, y por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios no publicados.
Artículo 233.3	Derogado.
Art. 238.3: El procedimiento para la concesión de licencia solo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución.	3. El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, salvo que el ciudadano opte por la opción prevista en el art. 239.3 de esta Ley, en cuyo caso el procedimiento se iniciará con la presentación del proyecto y del certificado de conformidad de Entidad Colaboradora de la Administración inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras de Verificación y Control de actuaciones urbanísticas de la Generalitat Valenciana (ECUV).
Artículo 239 (apartados 3, 4 y 5). (adición; no existían hasta ahora).	3. El interesado podrá optar por presentar junto al proyecto técnico un certificado de conformidad de una ECUV, sin que resulte exigible ningún pronunciamiento previo municipal, incluida la Cédula de Garantía Urbanística. Con la presentación del proyecto técnico y del certificado de conformidad de una ECUV, incorporados los informes sectoriales que, en su caso, pudieran resultar exigibles, deberá emitirse el preceptivo informe jurídico por parte del ayuntamiento, que en ningún caso se pronunciará sobre aspectos técnicos. En este momento se considerará que el expediente administrativo de licencia está completo, pudiéndose elevar propuesta al órgano



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Medio Ambiente,
Agua, Infraestructuras y Territorio

Dirección General de Urbanismo, Paisaje y
Evaluación Ambiental
CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1
C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel.
012

**ANY
SOROLLA**

	<p>municipal competente, en orden a que conceda, en su caso, la licencia.</p> <p>4. Las ECUV, al emitir sus certificados de conformidad, deberán cumplir las instrucciones, criterios interpretativos y los protocolos técnicos que establezca el área de gobierno u organismo competente del Ayuntamiento, siempre que aquéllos estén publicados en la web del ayuntamiento, conforme al art. 57.10, sin que puedan alterar sus determinaciones. Las ECUV podrán proponer, en su caso, al Ayuntamiento respectivo, la revisión de estos criterios técnicos para que adopte otros más ajustados al progreso técnico o a la evolución técnico-científica. Hasta que el Ayuntamiento correspondiente no se pronuncie al respecto seguirán siendo vinculantes los criterios interpretativos y protocolos técnicos publicados, sin que se pueda paralizar o suspender la tramitación de expedientes por motivo de la revisión de estos criterios.</p> <p>5. El certificado de conformidad emitido por las ECUV tendrá la misma validez y efectos que el informe técnico municipal regulado en el apartado 2 de este artículo, sin necesidad de ulterior validación por técnico municipal o por el propio Ayuntamiento o sus servicios técnicos. En este sentido, el certificado de conformidad de la ECUV sustituye automáticamente al informe técnico municipal.</p>
<p>Disposición Adicional 11ª (adición; no existía hasta ahora). Se modifica el art 11.1.b) último párrafo, de la Ley 3/2004, de la Generalitat, de Ordenación de la Edificación: El proyecto de ejecución será necesario para el comienzo de las obras y habrá de ajustarse a las</p>	<p>El proyecto de ejecución será necesario para el comienzo de las obras y habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia. En caso de producirse modificaciones, éstas deberán ser autorizadas por la administración pública.</p>

<p>determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia. En caso de producirse modificaciones, éstas deberán ser autorizadas por la administración pública.</p>	<p>Para el inicio de las obras será suficiente con la presentación por el interesado de una Declaración Responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución que se presenta desarrolla al básico que fue objeto de análisis en el expediente a través de los informes técnicos municipales o del certificado de conformidad de una ECUV y que, en consecuencia, no introduce modificaciones que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, indicando en su caso, las variaciones de detalle que se hubieran incorporado. La Administración tendrá 30 días hábiles para, en su caso, verificar las circunstancias expresadas en esa Declaración Responsable, transcurridos los cuales se entenderá que no existe inconveniente alguno para el inicio de las obras, sin perjuicio de la posterior facultad de inspección, supervisión y control municipal y sin perjuicio de la obligación de demoler, sin derecho a indemnización, aquello que se ejecute y que no se adecúe el proyecto presentado validado por los informes técnicos municipales o por el certificado de conformidad de una ECUV.</p>
<p>Disposición Adicional Cuarta.1: Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto a través de entidades colaboradoras de la administración, o de los distintos colegios profesionales en relación a las competencias específicas que sus colegiados o colegiadas ostenten, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.</p>	<p>Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto a través de entidades colaboradoras de la administración (ECUV). Los colegios profesionales podrán ejercer estas funciones siempre que se constituyan como ECUV, cumpliendo los requisitos exigidos a éstas, los cuales se establecerán reglamentariamente.</p>
<p>Disposición Adicional Cuarta.2. Las entidades colaboradoras de la administración o los colegios profesionales correspondientes podrán ejercer las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la 	<p>2. Las entidades colaboradoras de la administración o los colegios profesionales correspondientes podrán ejercer las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Medio Ambiente,
Agua, Infraestructuras y Territorio

Dirección General de Urbanismo, Paisaje y
Evaluación Ambiental
CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1
C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel.
012

**ANY
SOROLLA**

documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.

- b) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable.
- c) Emitir informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.
- d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la declaración responsable licencia o de primera ocupación.

documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.

- b) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable.
- c) Emitir informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.
- d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la declaración responsable licencia o de primera ocupación.