

CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN RELATIVOS A LA APLICACIÓN DE LA LEY 1/2019, DE MODIFICACIÓN DE LA LOTUP

ARTÍCULO 6.5

A. TEXTO LEGAL

5. *Los instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos.* La participación pública de tales instrumentos tendrá por objeto:

- a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan o proyecto al que acompañe, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.
- b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
- c) En los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a que acompañen, y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos.

B. DUDAS

Si la participación pública de los instrumentos de paisaje se hace en la fase de información pública del plan, en esta fase los documentos ya deben estar completos en sus determinaciones. Como una de las determinaciones esenciales del estudio de paisaje es la valoración del paisaje por los ciudadanos, no se puede formular un estudio completo si no se ha hecho una consulta pública. ¿Es obligado ejecutar el plan de participación pública inicialmente y luego una información pública del estudio de paisaje con el plan?

C. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN

El anexo I de la LOTUP, en su apartado b)4, ya en su texto original, describe la metodología de elaboración de los estudios de paisaje y determina que **debe recabarse la opinión del público para la valoración de los paisajes en la fase inicial de elaboración del documento**. Por ese motivo, **debe realizarse una participación pública** (plan de participación pública ejecutado) **del estudio de paisaje antes de la elaboración completa del documento**. **Después, con el plan, el estudio de paisaje, ya completo, se somete a información pública.**

En esa fase la participación pública propia del estudio de paisaje puede completarse con las alegaciones en materia de paisaje presentadas durante la información pública del Plan y del propio estudio de paisaje, con las subsanaciones y cambios producidos como consecuencia de ellas o de los informes sectoriales de esa materia.

En este sentido, la valoración del paisaje asignada se ajusta, en la medida que así lo establece la legislación, según la opinión del público interesado durante el proceso de participación pública.

ARTÍCULO 24.2

A. TEXTO LEGAL

2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y *cubrirá las necesidades previsibles por la planificación*. La superficie de parque público destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos no computará a efectos del cálculo del índice de ocupación de suelo en los términos establecidos en la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana o disposición que la sustituya.

3. La superficie mínima de parque público de cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse de la siguiente forma:

- a) En un 70 % en municipios de menos de 2.000 habitantes y no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.
- b) En un 50 % en los municipios con población igual o mayor de 2.000 habitantes y menor de 5.000 habitantes y no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.
- c) En un 25 % en los municipios con una población igual o mayor de 5.000 habitantes y menor de 15.000 habitantes y no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.
- d) En un 50 % en aquellos municipios cuyo término municipal tenga suelo sujeto a una especial protección en un porcentaje superior al 75 % de su superficie.

B. DUDAS

Se plantea la duda de si, a estos efectos, se considera la población de derecho del municipio o la población potencial del plan. Además, en las conurbaciones, es más difícil determinar la población potencial de los planes, y es más fácil obtener el dato de la población de derecho de los núcleos urbanos incluidos en la conurbación.

C. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN

Se considera la población potencial del plan, puesto que en el primer párrafo se indica que *cubrirá las necesidades previsibles por la planificación*.

Respecto a las conurbaciones, se considerará así en primera instancia si sumando la población de derecho de los distintos municipios se supera el límite de 40.000 habitantes, con lo que ya resulta aplicable, y no hay que hacer más cálculos. En caso contrario, se habrá de determinar la población potencial de los núcleos urbanos incluidos en la conurbación, según los planes vigentes de los municipios colindantes.

ARTÍCULO 24.6

A. TEXTO LEGAL

6. En los *municipios incluidos en el ámbito de la Ley de la Huerta*, la reserva de parque público de cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse *de acuerdo con los supuestos previstos en esta ley*.

B. DUDAS

Se plantea la duda de si la expresión “esta ley” se refiere a la Ley 1/2019 o a la Ley de la Huerta.

C. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN

Se parte de la consideración de que en la Ley de la Huerta se ha realizado una aplicación específica de las reservas de parque público en función de las especiales características de la Huerta. Por eso, debe entenderse que **prevalecen las determinaciones de la Ley de la Huerta en esta materia**, frente a las establecidas para el resto de municipios en la Ley 1/2019.

En este caso concreto, **la expresión “en esta ley” situada en la misma frase en la que se cita la “Ley de la Huerta” permite interpretar que se refiere a esta última.**

ARTÍCULO 33.1

A. TEXTO LEGAL

1. Conforme a la legislación estatal del suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo de:

- a) El 30 % de la *edificabilidad* prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.
- b) El 15 % de la *edificabilidad* prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.
- c) El 10 % del incremento de la *edificabilidad residencial* en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.

B. DUDAS

En los apartados a) y b) se indica "edificabilidad", mientras que en el apartado c) se indica "edificabilidad residencial". Esto puede dar lugar a una interpretación en la que en los apartados a) y b) se debiera considerar la edificabilidad de todos los usos (residenciales, terciarios e industriales). El hecho de que en un caso se concrete el término "edificabilidad residencial", y no en los otros, motiva esta posible interpretación.

Por otra parte, en el caso de una unidad de ejecución en suelo urbano sin urbanización, que conlleva un incremento de edificabilidad residencial respecto del planeamiento vigente, ¿qué criterio se aplica: el 30 % de la edificabilidad residencial o el 10 % del incremento de edificabilidad residencial? La misma duda se plantea con una actuación de regeneración urbana o de renovación urbana con incremento de aprovechamiento.

C. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN

En este caso, se debe aplicar el sentido común, que nos lleva a considerar que no tiene sentido exigir una reserva de vivienda de protección pública en función de una edificabilidad industrial o terciaria. Por eso, **en los apartados a) y b) se considerará la edificabilidad residencial**, aunque no lo diga así expresamente el texto legal.

Respecto a la segunda cuestión, y por analogía con lo que sucede en el suelo urbanizable, se considera más correcta la **aplicación del 30 % de la edificabilidad residencial, sin más**. En el suelo urbanizable también se produce, en general, un incremento de edificabilidad respecto al planeamiento anterior, puesto que se trata de una zona de nuevo desarrollo; y en este caso no se plantea ninguna duda respecto a la no consideración de incremento de edificabilidad. Pues, en suelo urbano con más razón debe obviarse, a efectos de la reserva de VPP, ese posible incremento de edificabilidad residencial. La misma argumentación es válida para concluir que **en las actuaciones de regeneración o renovación urbana, con incremento de aprovechamiento, se aplica el 15 % de la edificabilidad residencial de la actuación**.

En cualquier caso, cada uno de los apartados corresponde a tres casos distintos.

ARTÍCULO 35.1.k)

A. TEXTO LEGAL

k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o *con crecimiento escaso*, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 69.3.b de esta ley.

B. DUDAS

¿Qué criterios se aplican para determinar que el crecimiento es escaso?

C. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN

Se puede tomar como referencia la tasa de crecimiento anual que fija la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en el objetivo 23 y en la directriz 108, para cada una de las comarcas. Si la tasa de crecimiento poblacional del municipio en los últimos años es inferior, en más de un 50 %, a esa tasa de crecimiento de referencia, se puede considerar que es un municipio con crecimiento escaso.

ARTÍCULO 37

A. TEXTO LEGAL

1. Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.

2. En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano que ya esté urbanizado, para su reforma, regeneración o renovación, donde existan con anterioridad o se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, las *superficies de suelo dotacional público* que pudieran corresponder a la actuación urbanística podrá disminuirse en la misma superficie que los nuevos usos a implantar de ese carácter, con el límite del 50 % de las establecidas en el artículo 36 de esta ley. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 77 de esta ley podrá reducirse hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica.

B. DUDAS

La reducción de dotaciones a que se regula en el apartado 2 se refiere a suelo, en todo caso; pero, no se indica nada respecto a cómo computa la edificabilidad del uso privado.

Por otra parte, no hay correspondencia directa de minoración entre los diferentes usos dotacionales.

C. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN

Si se aplica el apartado 2 de este precepto, se entiende que debe aplicarse también el apartado 1, y entonces **la edificabilidad del uso privado computa como edificabilidad terciaria.**

La minoración actúa sobre el cómputo global de dotaciones públicas. Es decir, un colegio privado reduce la superficie total de dotaciones públicas necesarias en el ámbito, y no solo la exigencia de superficie de equipamientos públicos que fuera, en principio, exigible.

ARTÍCULO 92.1

A. TEXTO LEGAL

1. El proyecto de reparcelación solamente *podrá* ser formulado por la administración actuante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 81.2 de la presente ley.

B. DUDAS

No se entiende el “podrá” de este apartado, pues es la administración actuante la única que puede formular el proyecto de reparcelación; los particulares no pueden hacerlo, y no parece que tenga sentido que sea una decisión discrecional la formulación de una reparcelación una vez que la propia administración ha aprobado el programa.

C. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN

Ese “podrá” solo puede entenderse en el sentido de que **la administración actuante es la única que puede formular el proyecto de reparcelación**. Debe entenderse que la expresión “solamente podrá ser formulado”, significa que no cabe que lo formulen los propietarios o el urbanizador. Estos sólo **pueden solicitar, a la administración actuante, que lo formule**, tal como indica el art. 81.2.

ARTÍCULO 197.1.a)

A. TEXTO LEGAL

“Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes *actividades complementarias* de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización.”

B. DUDAS

En su redacción anterior se incluía expresamente la actividad cinegética, las piscifactorías de tierra, las tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales y frutales, la cría particular o comercial de animales y estancia de animales de compañía, junto a la actividad agrícola, ganadera y forestal, habiéndose suprimido en la actual redacción esas remisiones expresas.

C. PROPUESTA DE INTERPRETACIÓN

Debemos entender que siguen siendo admisibles todos esos usos, **en la medida en que se puedan incluir entre las actividades agropecuarias complementarias**, tal y como vienen definidas en la legislación agropecuaria.

ARTÍCULO 214

A la vista de las modificaciones introducidas en el artículo 214, en relación con el 213, ambos de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP14) conveniente aclarar algunas dudas.

Artículo 214.1 Actuaciones sujetas en todo caso a declaración responsable

El apartado 1, del artículo 214 se refiere a obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y demás actuaciones sobre el suelo que están sujetos a declaración responsable. En este apartado se mantiene la regulación contenida en la LOTUP14, con la salvedad de alguna corrección aclaratoria y subsanadora de alguna deficiencia que contenía dicha ley. Por lo tanto, a la hora de su aplicación hay que concluir que no se ha producido ninguna alteración, salvo las correcciones referidas, como consecuencia de la modificación realizada por la LOTUP19.

Artículo 214.2. Actuaciones sujetas a declaración responsable siempre que vayan acompañadas de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional

El apartado 2 del artículo 214 establece que, con carácter general, las actuaciones urbanísticas contenidas en el mismo están sujetas a declaración responsable, pero a diferencia del apartado 1, se requiere que dicha declaración responsable vaya acompañada de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos establecidos en la disposición adicional novena sobre entidades colaboradoras de la administración.

La disposición adicional novena prevé estas entidades, pero remite la ordenación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de las mismas a desarrollo normativo mediante Decreto del Consell. En este sentido, hay que concluir que hasta tanto no se apruebe el citado Decreto del Consell no se pueden habilitar ni registrar las entidades colaboradoras de la administración y, por tanto, las declaraciones responsables a que se refiere el apartado 2 del artículo 214 no pueden ir acompañadas de la preceptiva certificación emitida por un organismo de certificación administrativa, por lo que los actos de uso previstos en dicho artículo estarán sujetos a licencia urbanística.

CONCLUSIÓN

La aplicación del artículo 214.2 de la LOTUP19 requiere de desarrollo reglamentario por lo que, hasta su aprobación, la autorización de las actuaciones que se relacionan en dicho artículo requerirán de licencia urbanística. No obstante, los Ayuntamientos pueden hacer uso de la posibilidad contemplada en el apartado 3 del artículo 214 de establecer, mediante ordenanza, el sometimiento a licencia expresa de los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo incluidos en el apartado 2 y en la letra f) del apartado 1 del artículo 214. Asimismo, las Ordenanzas municipales anteriores a la LOTUP19, que regulen los organismos de certificación administrativa en el ámbito urbanístico mantendrán su vigencia, en todo aquello que no sea contrario a la nueva regulación.