

ARGUMENTARI DE LA MODIFICACIÓ DE LA LOTUP

1. Igualtat de gènere i urbanisme (article 13)

D'acord amb la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, es modifica l'article 13 de la llei, per a regular, expressament, com un dels criteris d'ocupació racional del sòl, la igualtat de gènere entre homes i dones a l'hora d'establir plans i polítiques urbanístiques i dur a terme l'execució.

2. Eliminació de les actuacions territorials estratègiques (ATE) i regulació dels projectes d'inversió econòmica sostenible (articles 14, 17 i 59 a 62)

Les ATE són instruments de planificació i gestió territorial i urbanística que tenen dues característiques importants, d'una banda el caràcter excepcional i, d'una altra, la discrecionalitat en el atorgament.

El caràcter excepcional suposa que no qualsevol actuació territorial o urbanística pot ser realitzada a través d'aquesta figura, sinó que ha de complir una sèrie de requisits i condicions que les diferencien de les actuacions que es realitzen a través dels instruments de planejament i ordenació urbanística i territorial que podríem denominar ordinaris.

Un dels punts més crítics d'aquesta figura és el reconeixement de l'excepcionalitat de l'actuació, és a dir, la identificació en la proposta que es realitza de la concurrència d'aquells requisits i condicions que estableix la llei per a la consideració d'una actuació com a ATE.

Aquesta tasca no està exempta de dificultat, perquè la diversitat i l'heterogeneïtat de les actuacions que podria haver-hi davall d'aquesta figura és tal que establir condicionants o requisits excessivament rígids podria fer-la inservible per a algun dels fins pretesos.

La figura de les actuacions territorials estratègiques ha de ser eliminada, atés que d'acord amb la regulació pot donar lloc a declaració de projectes que s'allunyen del nou model territorial de la Comunitat Valenciana, en el qual tinguen cabuda noves inversions econòmiques, implantades des d'un suport més democràtic i respectuoses amb el medi ambient. Per això, seguint la proposició

no de llei arrellegada en l'apartat cinqué de la resolució 136 IX aprovada pel Ple dels Corts en la sessió de 17 de febrer de 2016, en la revisió de la LOTUP es proposa eliminar la figura de l'Actuació Territorial Estratègica i regular els projectes d'inversió econòmica sostenible, amb la regulació territorial i urbanística de la possibilitat de materialitzar projectes que responguen a un interés general i a un desenvolupament econòmic compatible amb l'entorn en què es duguen a terme.

La transcendental i excepcional característica d'aquesta figura passa per limitar la identificació a aquelles actuacions que, a més de la necessitat bàsica d'acreditar la considerable dimensió espacial, rellevància socioeconòmica i àmbit de servei i influència supramunicipal-regional, l'operativa haurà de ser desenvolupable en règim “d'unitat de gestió”, en què tots els sòls: viaris, zones verdes o parcel·les edificables són, normalment i fonamentalment, d'un mateix titular públic o privat, i per consegüent, per al desenvolupament no resulten adequats ni tenen un contingut ajustat els instruments “normals” de gestió urbanística (p. ex, plans parcials en l'urbanitzable, estudis de detall o PRI en urbà o DIC senzilles en el no urbanitzable). En conseqüència, l'ocupació dels projectes d'inversió econòmica sostenible haurà de limitar-se a aquelles actuacions el desenvolupament de les quals tinga difícil resposta jurídica urbanística en els instruments “ordinaris” de l'urbanisme de competència municipal prevists en el sistema urbanístic de la llei, la qual cosa justifica la disposició d'un procediment *ad hoc*, també “extraordinari” que permeta regular aqueixes situacions excepcionals.

Donada la transcendència dels projectes, i per a evitar que a través d'aquesta figura es tramiten propostes que no presenten les característiques excepcionals que cal incorporar, cal reforçar el control de la discrecionalitat en la decisió de la declaració d'una actuació com a inversió econòmica sostenible i delimitar les característiques dels projectes que poden ser objecte d'aquest tipus de procediment. A aquest efecte, es proposa incrementar el control de la decisió sobre la declaració d'una actuació com d'inversió econòmica sostenible, d'una banda, mitjançant la consulta al públic general sobre aquesta figura, abans de la declaració com a tal, a través d'anunci en un diari oficial i en els mitjans de comunicació i, a més, mitjançant l'exigència d'una necessària autorització parlamentària del caràcter d'inversió econòmica sostenible d'una actuació, de manera que, per a l'aprovació del Consell, la declaració ha d'estar autoritzada per les Corts.

D'aquesta manera, al control tècnic i d'oportunitat de l'executiu s'uneix la consulta al públic, el control parlamentari i s'amplia l'àmbit en què la decisió sobre l'aplicació d'aquesta figura a un determinat projecte es realitza.

3. Modificacions aclaridores sobre la tramitació d'aprovació dels plans (articles 6, 51, 54, 55, 56, 63 i 64).

Es tracta de xicotetes modificacions que es consideren necessàries per a aclarir determinats aspectes de la tramitació de la Llei que després de més de dos anys d'aplicació s'ha vist que podien crear confusió i dificultar l'aplicació de la norma. En l'article 6 s'adequa la redacció del precepte als termes de la Llei 21/2013 sobre avaluació ambiental. En l'article 51 es detalla la terminologia sobre les persones que poden intervindre en la tramitació del pla i s'aclareix la tramitació del procediment cas de no emetre's informe en el termini establert. En l'article 54 es corregeix un error en la remissió a un altre article. En els articles 55 i 56 s'aclareix la forma de publicació dels acords d'aprovació dels plans i s'estableix la vigència indefinida d'aquests mateixos. L'article 63.2.b) es modifica per a adequar la expressió de forma més adequada a la legislació d'avaluació ambiental estratègica i el 64 substitueix la referència als ajuntaments per l'Administració promotora, en tindre en compte que no sols els ajuntaments poden ser administracions promotores de plans.

4. Regeneració urbana: Modificació dels estàndards urbanístics i de l'aprofitament urbanístic públic (articles 7, 24, 33, 36, 37, 72 i següents, i 99, disposició transitòria onzena i disposició derogatòria)

El reforçament d'actuació en la ciutat consolidada que pretén la llei i la conveniència de transformar menys superfície que es troba en situació rural comporta la necessitat d'introduir en la llei una sèrie de modificacions respecte dels estàndards urbanístics i aprofitament que establisquen un nou marc regulador més adequat per a la consecució d'aquest objectiu. A aquest efecte es modifiquen:

L'article 7 en relació amb els criteris de creixement urbà

En aquest article s'introdueixen dos nous criteris que, d'acord amb el nou model urbanístic i

territorial que defineix la Generalitat Valenciana, enforteixen les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana:

- a) La reutilització de la ciutat (rehabilitació i reutilització, i també l'ús dels habitatges buits) enfront de noves ocupacions de sòl.
- b) Preferència en la rehabilitació, la regeneració i la renovació en espais vulnerables o on residisca població en risc d'exclusió social.

L'article 24 en relació amb la regulació dels parcs públics

Tradicionalment, les lleis urbanístiques han realitzat un tractament homogeni per a tot el territori. No obstant això, des del punt de vista urbanístic hi ha diferències molt importants entre municipis de xicoteta població i aquells altres que tenen un gran nombre d'habitants o formen denses conurbacions amb altres municipis. Una de les determinacions en què major rellevància té aquesta diferència és la xarxa primària, i en concret els parcs públics que tenen fixat un estàndard mínim de 5 m²/habitant. Creiem que és necessari tindre en compte aquesta diferència i reflectir-la en la legislació. De tal manera que es permeta a aquests municipis reduir l'estàndard legal (entre un 70 i 25% segons els casos), sempre que aquesta reducció es compense amb la realització de projectes a càrrec dels nous creixements que posen en valor elements de la infraestructura verda fomentant l'ús públic en aquells llocs en què els valors del territori ho permeten. Aquesta mateixa mesura és aplicable a aquells municipis que tenen més d'un 75% del sòl del terme municipal subjecte a protecció especial. No té raó transformar en parc públic terrenys que estan subjectes a protecció especial per a complir els estàndards legals.

Aquesta proposta s'està avançant en la llei i el PAT de l'horta, però considerem que podria ser estesa a altres àmbits protegits com el litoral o àmbits forestals. De la mateixa manera per a afavorir la creació d'una infraestructura verda en la transició de l'urbà al rural, s'estableix la possibilitat de no computar, als efectes dels límits al creixement d'ocupació urbana, la superfície destinada a parcs públics destinada a obtenir infraestructura verda al voltant dels nuclis urbans.

L'article 24 en relació amb el tractament dels estàndards de sòl dotacional públic, s'hi introdueix un matís que pretén millorar la qualitat urbana de les dotacions públiques existents, quan per raons de consolidació del sòl, la cessió de sòl se substituïska per compensació econòmica, de tal manera que la destinació de l'import d'aquesta compensació es destine a aquesta millora de

qualitat urbana.

L'article 36 en relació amb la possibilitat de superar l'edificabilitat d'1 m²/m².

Dins del principi general de regular les eventuais renovacions en la ciutat consolidada, es tracta de disposar una regulació excepcional per a aquelles àrees urbanes en què la densitat edificatòria residencial supera l'índex d'1 m²tR/m²s. Per a aquestes, es proposa establir que l'increment d'aprofitament atribuïble i de la densitat s'acompanye d'un nivell de cessions de sòl dotacional i de percentatge públic de plusvàlues superior al mínim establert com a regla general, i que es quantifica en la mateixa proporció que comporta l'increment d'aprofitament sobre el vigent anteriorment.

Així, en una parcel·la l'aprofitament vigent de la qual resulta ser de 2 m²t/m²s i que es pretenga atribuir-li un increment d'1 m²t/m²s (50% superior), les cessions dotacionals i el percentatge públic de plusvàlues han d'augmentar-se en aquesta proporció. En aqueix sentit, si la ràtio dotacional preexistent en l'àrea espacial homogènia que comporta la subzona d'ordenació detallada (article 76 bis) en la qual es troba la parcel·la (que, per definició, serà la mínima), arriba, per exemple, als 10 m²s/100 m²t, cal preveure una cessió dotacional de 15 m²s/100 m²t. Anàlogament, si el percentatge públic de plusvàlues mínim (article 77-1-d) ascendeix al 5% de l'increment d'aprofitament atribuït, cal preveure el 7,5% d'aquest.

Òbviament, la materialització d'aquestes cessions, en el cas de parcel·les aïllades, es podrien realitzar en sòl, en compensació econòmica o en constitució d'un complex immobiliari, tal com estableix l'article 76 bis de la LOTUP. També es pot fer servir aquest increment de l'aprofitament lucratiu per a adscriure a l'àmbit uns sòls de la xarxa primària dotacional que no estigueren adscrits a cap sector.

Cal tindre en compte que d'acord amb el nou article 76 bis es flexibilitza aquest règim de cessions en el cas d'actuacions en el medi urbà amb doble excepció, d'una banda l'increment d'aprofitament no generarà la necessitat de noves cessions si la proporció existent entre sòl dotacional i edificabilitat atribuïda en l'àmbit espacial de referència fora superior al 40% dels estàndards establerts en l'article 36.2 d'aquesta llei. i d'una altra banda, s'estableix el límit general definit en aquest últim article 36.2.

D'aquesta manera també podria donar solució a un dels principals problemes de gestió urbana

municipal en l'actualitat que es concreta en l'obligació d'expropiar milers de metres quadrats de terreny que el planejament urbanístic municipal va qualificar com a sòl dotacional públic, l'obtenció del qual no es va assignar a cap àmbit de gestió urbanística, sinó que calia realitzar mitjançant expropiació.

Els preus d'expropiació de sòl urbà, fins i tot a hores d'ara, eleven a xifres milionàries moltes vegades les obligacions concretes pels ajuntaments per aquesta causa, els quals no poden fer front a tals quantitats amb el nivell d'ingressos actual.

És cert que la LOTUP va tractar de posar un pegat en aquest forat ampliant els terminis de reclamació de l'expropiació per part dels propietaris, però aquest remei ha resultat insuficient per ara. És necessari establir mesures que no buiden les arques municipals per aquest tipus de sol·licituds.

Sens dubte, l'opció és possibilitar la inclusió dels terrenys dotacionals en àmbits de gestió urbanística, de tal manera que siguen els propietaris els que cedisquen els terrenys a canvi dels aprofitaments urbanístics corresponents.

En definitiva, es tracta de preveure, amb explícits criteris de sostenibilitat urbana i social, una regulació excepcional per a la renovació urbana en aquelles àrees de major densificació que comporte un increment addicional de reserves de sòl dotacional i de participació pública en les plusvàlues que milloren, substancialment, la situació dotacional que preexistia en la ciutat consolidada.

Els articles 33 i 99 en relació amb la reserva per a habitatge de protecció pública.

S'estableix expressament la prioritat de gestionar aquesta de classe d'habitatges mitjançant lloguer, o si és el cas, dret de superfície, amb caràcter preferent a l'alienació de l'immoble. Aquestes dues modalitats de gestió, menys implantades en la nostra comunitat autònoma, són més adequades a la demanda actual i poden satisfer millor les necessitats reals.

La disposició derogatòria de la suspensió de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit.

Al mateix temps es deroga la suspensió prevista en la LOTUP de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit, i és plenament exigible aquest estàndard per a tots els ajuntaments.

L'article 37 i disposició transitòria primera en relació amb l'eliminació de les dotacions privades.

La LOTUP a l'hora d'abordar les dotacionals públiques inclou tant aquelles que tenen un caràcter

públic com un caràcter privat, si bé el règim de cada una d'aquelles és diferent. Les dotacions privades, que no deixen de tindre un caràcter lucratiu a favor dels propietaris, titulars o promotors, reben un tractament avantatjós enfront de la resta d'aprofitaments urbanístics privats. El tractament avantatjós consisteix en el fet que l'edificació que es materialitza sobre aquelles no computa als efectes del càlcul de l'edificabilitat, per tant no generen cessions de cap tipus a favor de l'Administració, encara que tampoc computen com a sòl dotacional a efecte de cessions. A canvi s'estableix una limitació que es concreta en el fet que han de mantindre l'ús dotacional assignat i, en cas de canviar a un altre ús, pot ser objecte d'expropiació per l'Administració i, si finalment canviara l'ús, caldria realitzar totes les cessions com un ús terciari lucratiu més.

El tractament de favor d'aquestes dotacions es considera desproporcionat a les limitacions que s'estableixen, per la qual cosa procedeix l'eliminació d'aquesta figura de tal forma que el tractament que rebrien els sòls que podrien englobar-s'hi seria el mateix que el dels altres sòls terciaris d'aprofitament urbanístic privat, si bé amb especialitats per a afavorir la permanència en sòls ja urbanitzats, consistents en una minoració dels **supòsits** en què seria aplicable, ajustant-los als usos sanitari-assistencial, educatiu-cultural i esportiu-recreatiu i concretant-se els beneficis, no en una exempció de les cessions, sinó en la reducció d'aquestes fins a un 50% de les exigides legalment i d'un 50% de l'aprofitament que correspondria a les Administracions públiques d'acord amb la legislació urbanística.

Títol III.

Per la importància que tindran en el model urbanístic valencià les actuacions urbanístiques en el medi urbà, aquesta modificació legislativa estableix un títol complet a aquestes.

Els articles 72 (bis, ter i quater) regulen el que s'entén per actuacions de de rehabilitació, regeneració i renovació urbana aclarint el contingut de cada una d'aquestes actuacions.

L'article 72 quinquies regula l'àmbit d'aquestes actuacions, la forma en què han de delimitar-se i la relació amb les polítiques d'ajudes a aquestes finalitats mitjançant les declaració d'àrea de rehabilitació, o regeneració urbana integrada», o figura que la substituïska.

L'article 72 sexties assenyala els subjectes intervinents en aquest tipus d'actuacions, adequant-se a allò que s'ha establert per la legislació de sòl de l'Estat.

Els articles 72 *septies* i *octies* regula les especificitats pròpies de les actuacions de regeneració urbana.

Les actuacions de transformació urbanística sobre el medi urbà es configuren com a actuacions de regeneració o renovació urbana desenvolupables mitjançant plans de reforma interior (PRI). Inclouen aquelles àrees urbanes que presenten un estat d'obsolescència funcional, tant dels espais públics, com d'un patrimoni edificat, que requerisquen una intervenció integral de millora, urbanització i reurbanització dels espais públics i del reequipament dotacional preexistent, i també de la rehabilitació del patrimoni, de la millora de l'eficiència energètica, de l'accessibilitat universal i, si és el cas, de substitució parcial de les edificacions. El nou capítol unifica el règim d'aplicació relatiu a aquest tipus d'actuacions, i li dóna un tractament més sistemàtic i integrat, i coordinat amb les figures d'àrees de regeneració urbana dels plans d'habitatge.

L'article 77 en relació amb l'aprofitament que correspon a l'Administració

En els àmbits de sòl urbà inclòs en plans de reforma interior, unitats d'execució o actuacions aïllades, en els quals hi haja un increment d'aprofitament, la llei estableix, amb caràcter general, un percentatge d'aprofitament que correspon a l'ajuntament que és del 10%. No obstant si d'acord amb l'informe de viabilitat econòmica resulta que aquest aprofitament públic és excessiu per a la viabilitat de l'actuació, s'admet, justificadament d'acord amb aquest informe, una minoració d'aquest percentatge, amb què s'afavoreix, mitjançant la minoració, si cal, les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

En els àmbits de sòl urbanitzable resulta més coincident i respectuós amb la regulació establida en el text refós de la Llei del sòl de 7/2015, i també amb el principi d'autonomia municipal, regular que el percentatge públic de plusvàlues que li correspon a l'Administració s'establisca amb caràcter general en un 10%, però que es permeta que el planejament municipal, com una determinació de l'Ordenació detallada - article 35.e) en relació al 21.1.j-, pugua incrementar-se fins al 20% de l'aprofitament tipus -moltes legislacions autonòmiques ja ho disposen així-, a determinar sobre la base dels resultats que es deriven de la formulació de les ara preceptives memòries de viabilitat econòmica, i això per a aconseguir garantir l'objectivitat i evitar eventuais arbitriarietats atributives.

5. Foment de la gestió directa (articles 86 bis, 143, 151 i 152)

La LOTUP estableix tres formes de gestió urbanística: la gestió directa, la gestió indirecta i la gestió per propietaris. Possiblement un dels aspectes en què la legislació urbanística valenciana ha tingut una menor incidència ha sigut a potenciar la gestió directa de l'Administració en els programes d'actuació urbanística. És cert que la LOTUP dona un pas avant en aquest sentit, i a l'hora de donar preferència a les formes d'actuació urbanística prioritza la gestió directa enfront de la gestió dels propietaris i aquesta segona a la gestió indirecta per tercers. No obstant això, a l'hora d'establir els requisits perquè aquesta gestió directa pugua realitzar-se, estableix condicions que, tenint en compte l'estat de les arques municipals en l'actualitat, poden dificultar, si no impossibilitar, aquesta forma de gestió. Així, és molt difícil que els ajuntaments puguen comprometre pressupostàriament el total dels costos de les obres d'urbanització abans de l'aprovació del programa, la qual cosa porta al fet que les corporacions locals desistisquen d'aquesta manera de gestió urbanística a favor dels propietaris o de tercers. Des del punt del finançament de les actuacions, també seria necessari fixar per anticipat la forma en què els propietaris que accepten participar activament en la programació han realitzat el pagament (en terrenys o en metàl·lic). Només d'aquesta manera l'ajuntament pot adoptar les decisions de finançament necessari per a abordar el programa per gestió directa.

En l'article 143 es regula la potestat de l'Ajuntament, en cas de gestió directa, d'establir obligatòriament la forma de retribució. De manera que si s'estableix obligatòriament la retribució en diners, no és necessària la reserva de crèdit pressupostària per a tota la urbanització com ocorre en l'actualitat.

En l'article 86 bis s'estableix un procediment perquè l'ajuntament pugua subhastar els terrenys d'aquells propietaris que desisteixen de participar en el programa d'actuació urbanística, destinant els ingressos de la subhasta a indemnitzar el propietari i permetent girar quotes d'urbanització al nou propietari d'acord amb el projecte de reparcel·lació en les mateixes condicions que la resta de propietaris. Aquesta modificació s'adopta per la possible imposició de retribució en metàl·lic que realitza l'article anterior.

En l'article 151, no obstant això, es manté l'exigència d'una garantia municipal consistent a comprometre crèdit amb càrrec al pressupost municipal per l'import relatiu a les despeses

corresponents a un 5% del cost total de les càrregues del programa.

Finalment en l'article 152, apartat 4, es regula el que ocorre en el cas que l'Ajuntament, en cas de resolució del programa, execute les garanties i quede com a titular fiduciari d'aquestes, i es preveu, en funció de les circumstàncies, la possible assignació a un nou urbanitzador o la devolució als propietaris originaris.

6. Aclariments en la regulació de la reparcel·lació (articles 92 i 96).

Les modificacions que afecten aquests articles tenen mer caràcter aclaridor. La de l'article 92 és causa de la difícil aplicació del còmput de l'apartat 4 respecte del silenci negatiu respecte de l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Per a l'aclariment s'amplia el termini per a resoldre, però es canvia la referència del moment en què comença a comptar el mateix. La modificació de l'article 96 suprimeix l'apartat 1 atés que ja està regulat en els mateixos termes en l'article 94 de la mateixa llei.

7. Limitacions a la classificació urbanística de sòl no urbanitzable a urbanitzable vinculada a programes d'actuació integrada de gestió indirecta o per propietaris (article 111.3)

La possibilitat de reclassificar sòl de sòl no urbanitzable a urbanitzable o urbà i modificar de forma molt substancial l'ordenació estructural del planejament municipal a través d'instruments de planejament que acompanyen un programa d'actuació de gestió indirecta o pels propietaris ha causat en el passat importants efectes negatius:

1. Urbanització de sòls classificats i dissenyats, no en funció dels interessos generals i d'un creixement harmònicament i ambientalment sostenible, sinó en funció de la lògica empresarial i dels interessos econòmics dels propietaris de sòl. S'ha superat amb molt les necessitats reals de sòl urbanitzable, i s'ha afectat significativament el medi ambient i afavorit un model urbà dispers i de baixa densitat.
2. Les Administracions públiques, davant de la temptativa d'obtindre un benefici immediat en sòls dotacionals, cessions d'aprofitament urbanístic i cobrament de nous impostos s'han mostrat, en el passat, incapaços d'efectuar un control eficient de les propostes que s'efectuen des de l'empresa privada.

3. Es provoca incertesa i falta de seguretat jurídica als agents econòmics que efectuen inversions en sòl. En massa ocasions resultava més rendible invertir en sòl no urbanitzable i promoure'n la reclassificació, que gestionar el sòl urbanitzable contigu als nuclis tradicionals. L'empresari que desenvolupava sòls no urbanitzables reclassificats obtenia més beneficis que el que confiava en el planejament i preparava les inversions en sòls que havien de tindre expectatives reals de gestionar-se.

La inversió privada, per a tindre un funcionament eficient, necessita regles clares, seguretat jurídica, certesa en els criteris administratius i tracte igualitari a tots els operadors econòmics. La flexibilitat que comporta aquesta forma de reclassificar sòl, per a afavorir determinades inversions que puguen ser interessants, no compensa els perjudicis territorials, ambientals i les distorsions econòmiques que provoca. Per això es limita aquesta possibilitat en els termes de l'article 111.3

8. Aclariment de la tramitació dels programes d'actuació, garanties i projectes d'urbanització (articles 117, 118, 121, 153 i 175)

L'aplicació de la LOTUP ha generat alguns dubtes respecte de la necessitat d'avaluació ambiental estratègica dels programes d'actuació urbanística, com a programes, *strictu sensu*, sense cap document de planejament que els acompanye. Aquests programes tenen caràcter de projecte i no de pla, per això d'acord amb la legislació bàsica estatal en matèria d'avaluació ambiental no estan sotmesos a l'avaluació ambiental estratègica. Mitjançant la modificació dels articles següents es tracta d'aclarir aquesta circumstància.

L'article 121 es modifica per a aclarir el contingut del programa en la fase d'inici, tot per evitar la confusió que generava la remissió a l'article 50 respecte de la necessitat del sotmetiment a avaluació ambiental. Els programes, com a tals programes, és a dir, sense instrument de planejament que els acompanye, no estan sotmesos a avaluació ambiental estratègica, atés que es tracta de projectes executables directament. En el mateix sentit l'article 175 respecte dels projectes d'urbanització. I l'article 153 aclareix la possibilitat de constituir garantia no sols financera sinó també hipotecària i que l'apartat 3 realment no es referix a la liquidació definitiva, sinó a la liquidació provisional.

9. Tractament dels sòls que van iniciar la gestió urbanística i no l'han finalitzada. La reversió de la reparcel·lació (article 165 bis)

Com a conseqüència de l'aprovació i iniciació de l'execució de programes d'actuació integrada en la primera dècada d'aquest segle i a resultes de la crisi iniciada a finals de 2007, existeixen en l'actualitat multitud de terrenys que estan inclosos en àmbits de PAI que estan aprovats i inclús està iniciada l'execució, però paralitzats sense aparences de culminació. Amb la finalitat de poder donar una solució a aquestes situacions l'article 165 *bis* completa la regulació de l'article 165 per als supòsits de caducitat o resolució d'un programa d'actuació. La modificació legal estableix la possibilitat de reversió de la reparcel·lació, tornant els terrenys a l'estat físic, jurídic i urbanístic inicial. Es tracta d'aquesta manera d'establir una ferramenta que permeta donar solució a les situacions derivades de la bombolla immobiliària i de la posterior crisi d'aquest sector, que ha deixat situacions no desitjables en el territori i en el Registre de la Propietat.

10. Fer més efectiva de declaració d'incompliment del deure d'edificar i el règim d'edificació forçosa (article 179 i articles 184 a 187) .

La llei vigent no establia un règim clar respecte dels terminis per a edificar. Amb la modificació proposada de l'article 179 es millora la redacció i s'aclareix el còmput dels terminis en què es concreta el deure d'edificar. D'altra banda, la llei vigent dóna un tractament homogeni a tots els solars que estan en condicions de ser edificats si un cop transcorregut el termini establert per a això no s'ha sol·licitat la llicència per a l'edificació i complit els terminis establerts en aquesta. És a dir, estableix la possibilitat que l'Ajuntament incloga en el Registre Municipal de Solars i Edificis a Rehabilitar qualsevol solar. No obstant això el precepte vigent no té en compte que:

a) La situació en què es troben els diferents solars no és la mateixa. No és comparable el solar ubicat en el nucli urbà tradicional, diríem en el sòl urbà de tota la vida on la consolidació del sòl per l'edificació és àmplia, que un solar ubicat en una zona de l'última expansió urbana, on si bé està completament urbanitzat no està edificat ni en un 50%.

b) Hi ha terrenys que sent sòl urbà, inclús urbanitzat, no compten amb la condició de solar, perquè falta per completar una part de la urbanització, i són àmbit d'actuació aïllada. Per a aquests casos

la llei no arplegava el deure de finalitzar la urbanització i la posterior edificació d'aquests terrenys.

Considerem que, en el primer cas, les situacions diferents mereixen un tracte diferent i, per tant, es tracta d'edificar els solars de les àrees urbanes consolidades preferentment als solars de zones perifèriques de nova creació. I, en el segon cas, que ha d'ampliar-se el deure d'edificar al de finalitzar la urbanització de les actuacions aïllades per a simultània o posterior edificació dels terrenys.

Així mateix, en el cas de transcórrer el termini del deure d'edificar sense que s'haja sol·licitat la preceptiva llicència, l'article 184 estableix el deure, que no la possibilitat com amb la llei vigent, d'iniciar la declaració d'incompliment del propietari amb les conseqüències d'execució per substitució, venda forçosa i inclús expropiació. Aquest article i els següents estableixen noves precisions amb la finalitat d'aclarir i fer més efectiu el règim d'aquestes institucions. Entre aquestes s'elimina la possibilitat d'iniciar la declaració d'incompliment per un particular a través d'una notaria. Sense perjudici que el procediment puga iniciar-se a instància d'un particular, tant la iniciativa com la tramitació han de ser públiques, per part de l'Administració actuant.

11. Actuacions de minimització d'impacte i sobre habitatges disseminats en el medi rural. (articles 180, 183, 210 a 212)

Les àrees urbanes o semiurbanes, on manca algun dels serveis urbanístics bàsics, especialment el clavegueram, i els habitatges disseminats construïts al marge de les autoritzacions administratives en el sòl no urbanitzable, són una realitat a la Comunitat Valenciana que necessita un tractament adequat. És difícil quantificar el nombre exacte de les construccions existents, precisament per haver-ne sorgit moltes al marge de la llei. No obstant això, es pot assenyalar que en el nostre territori podrien existir al voltant de 350.000 habitatges construïts en sòl urbà o urbanitzable no urbanitzat i en sòl no urbanitzable sense els serveis bàsics urbanístics o sense les autoritzacions necessàries per a això.

L'existència d'aquests habitatges té incidència sobre l'entorn: l'evident deteriorament del paisatge que generen, l'abocament d'aigües residuals sense control ni tractament al subsòl amb afectació als aqüífers subterranis, l'eliminació d'espècies vegetals de major o menor valor, el fraccionament

d'hàbitats....

Igualment, des d'un punt de vista social, l'existència d'aquestes construccions crea situacions no desitjades: habitatges (infrahabitatges) que no compleixen els mínims de qualitat, falta de serveis urbanístics (electricitat, aigua potable, evacuació d'aigües residuals), problemes d'accés a les parcel·les, situació de marginalitat respecte d'altres habitants del municipi, etc.

La problemàtica té l'origen en les deficiències de la disciplina urbanística en el nostre territori. D'una banda, les Administracions públiques competents no han actuat de forma efectiva contra la implantació, al marge de la llei, de diferents tipus de construccions. Una vegada consolidades aquestes construccions, el transcurs del temps des de la construcció dona lloc a la caducitat de l'acció de l'Administració per a actuar contra aquelles i la legislació pateix d'un tractament adequat per a aquesta realitat existent sorgida al marge de la llei, la qual cosa provoca els conflictes territorials, socials i ambientals abans citats.

La conseqüència són milers de construccions sobre les quals l'Administració no ha actuat que generen impactes territorials, socials i ambientals que no són desitjables ni desitjats.

Certament, la realitat ens indica que la regulació continguda en la legislació resulta insuficient per a donar un tractament adequat a aquest fenomen, i per això cal adoptar algun tipus de mesura per a donar solució a aquesta situació. I al mateix temps establir els mecanismes adequats perquè l'administració pugui realitzar les accions necessàries per a evitar que aquest tipus de situacions vagin a continuar proliferant en els nostres territoris.

Més enllà de la seguretat, la salubritat i l'ornament públic, les edificacions i els terrenys, en qualsevol classe de sòl i siga la que siga la titularitat han de conservar-se i mantindre's de forma d'acord amb l'entorn en què es troben i d'acord amb l'ordenació que estableix el planejament urbanístic per a aquests.

El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana estableix en l'article 15.1 els deures dels propietaris amb caràcter general, i inclou entre aquests el de dedicar-los a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i realitzar les obres addicionals que l'Administració ordene per motius turístics o culturals, o per a la millora de la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, fins on abaste el deure legal de conservació. D'aquest, en el medi rural o en sòls no edificats, el legislador estableix una sèrie

de deures del propietari en l'article 16.1 i en el medi urbanitzat i edificat els deures s'arreglen en l'article 17, ambdós de la llei abans citada.

Es tracta de desenvolupar aquest règim de deures que estableix la legislació estatal en el marc legal urbanístic autonòmic i assignar a les administracions públiques els instruments legals adequats per a fer efectiu el compliment d'aquests deures per part de la propietat.

L'article 180 estableix que els propietaris d'edificis tenen l'obligació de dotar els terrenys sobre els quals s'ubiquen aquests amb els serveis urbanístics bàsics, en els termes següents:

- a) En sòl urbà, de dotar els terrenys sobre els quals s'erigeixen amb la condició de solar.
- b) En sòl urbanitzable, de realitzar les actuacions necessàries per a dur a terme la transformació urbanística dels terrenys fins que adquirisquen la condició de solar i fins que es realitze la urbanització, hauran de dotar els terrenys amb els serveis urbanístics exigibles per a les edificacions en sòl no urbanitzable.
- c) En sòl no urbanitzable, comptar amb els serveis urbanístics en els termes establits en l'últim paràgraf de l'article 197 de la llei si es tracta de les edificacions aïllades, o segons el que disposen els articles 210 i següents si es tracta d'edificacions que han d'incloure's en àmbits subjectes a una actuació de minimització d'impactes.

A més aquestes actuacions han d'incorporar les mesures d'integració paisatgística necessàries per a complir amb la legislació urbanística i de sòl.

Finalment aquest article preveu que en els sòls urbans o urbanitzables el compliment d'aquests deures s'ha de finançar amb contribucions especials o mitjançant altres mecanismes de finançament aprovats per l'Administració actuant d'acord amb la legislació que siga aplicable.

Els articles 210 i següents regulen les actuacions en sòl no urbanitzable per a la minimització d'impactes de nuclis residencials disseminats. En aquesta regulació s'estableixen els requisits per a la realització d'aquestes actuacions de minimització d'impactes, i es diferencia entre aquelles poblacions que formen una agrupació d'habitatges (3 o més habitatges per hectàrees) i aquells habitatges aïllats (menys de tres habitatges per hectàrea); d'aquesta manera se supleix un buit respecte d'aquests últims que tenia la LOTUP.

La possibilitat de legalització es limita a les construccions finalitzades abans de l'entrada en vigor de la LOTUP, incloent-hi tant aquelles respecte de les quals ha caducat l'acció de restauració de la legalitat urbanística com aquelles sobre les quals no ha caducat, excepció feta d'aquelles sobre les quals haja recaigut una sentència de restauració de la legalitat.

12. Situació de terrenys semiconsolidats (articles 193 i 194)

La modificació dels articles 193 i 194 té per objecte aclarir el règim dels terrenys en situació semiconsolidada que en la redacció de la vigent llei era molt confusa. No es tracta de canviar el règim d'aquest tipus de sòl, sinó d'aclarir-lo.

13. Sòl no urbanitzable (articles 197, 200, 203 i 205)

Igual que en l'apartat anterior, els articles de la llei que es modifiquen en relació amb el sòl no urbanitzable tenen per objecte millores de redacció o aclariments, sense que siga la pretensió de la modificació alterar el règim d'aquest sòl.

A més,

L'article 197 recupera la figura dels habitatges vinculats a l'explotació agrària per suggeriment de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

L'article 201 defineix el que s'entén per arquitectura tradicional, als efectes de facilitar l'aplicació del règim que la llei estableix per a aquest tipus de construccions.

L'article 202 inclou l'excepció de declaració d'interés comunitari per a les instal·lacions d'energia renovable destinada a l'autoconsum de l'activitat agrària.

L'article 203 exigeix de declaració d'impacte ambiental prèvia a l'atorgament de declaracions d'interés comunitaris, aclarint que serà necessària la obtenció amb motiu de l'autorització o llicència ambiental que corresponga per a l'exercici de l'activitat de conformitat amb la legislació d'avaluació ambiental. S'elimina així una dificultat en la integració del procediment urbanístic i ambiental, sense que existisca una minoració de les garanties ambientals exigibles.

L'article 204 aclareix forma de calcular el cànon urbanístic de les declaracions d'interés comunitari.

14. Règim de les llicències (articles 213, 214, 216 i 221)

Com en els precedents apartats 11 i 12, les modificacions dels articles 213 i 214 tenen per objecte l'aclariment del règim de llicències d'obres i de declaració responsable, atés que existien algunes obres que pareixien estar en ambdós règims i respecte de les quals no estava clar quin s'havia d'aplicar. També s'esmena l'error respecte de la remissió a un article equivocat de la mateixa llei.

L'article 216 es modifica per a ampliar els supòsits de llicència d'obres i usos provisionals que habitualment es donen en sòl urbà i urbanitzable per a determinats esdeveniments o períodes de l'any i que no han de suposar greu incidència en territori pel caràcter fàcilment reversible i per l'escassa duració de la vigència d'aquest tipus de llicència. Ara s'amplia al sòl no urbanitzable en determinats supòsits en què la realitat en fa necessària la regulació. Pensem en carpes de circs en festes locals, en aparcaments en la perifèria d'una localitat en vacances o en festes, etc.

Finalment l'article 221 estableix un aclariment respecte dels terminis per a l'atorgament de les llicències, posant fi al buit legal que en aquest punt existia amb la legislació vigent mitjançant una clàusula residual.

15. No caducitat de l'acció de restauració de la legalitat urbanística per l'Administració (article 236, 237 i disposició addicional quarta)

Amb anterioritat a la vigent llei, el termini de caducitat de l'acció per a la restauració de la legalitat urbanística per l'Administració era de quatre anys. La llei va ampliar aquest termini a 15 anys per a evitar que si se superaven els quatre anys des de la construcció perduraren en el territori edificacions realitzades al marge de la legalitat urbanística i desincentivar, d'aquesta manera, la comissió d'aquest tipus d'infraccions. En l'actualitat es considera que no ha de caducar l'acció de l'Administració per a perseguir aquestes infraccions els efectes negatius de les quals sobre el territori i el medi ambient perduren mentre aquestes es mantenen en peu.

16. Règim de multes coercitives (article 241)

En aquest cas la modificació de la llei té per objecte establir terminis concrets als efectes de dur a terme les accions de restauració de la legalitat urbanística que corresponguen, tot per evitar la dilació *sine die* d'aquestes mesures. Així, s'estableix com a termini màxim per a imposar multes coercitives o culminar el procediment d'execució forçosa pels mitjans legals el de 3 anys des que

es notifica l'ordre d'execució, transcorregut el qual, l'Administració haurà de procedir a l'execució subsidiària.

17. Correccions d'errors ortogràfics o gramaticals.

Articles 76.3, 106, 111.4, 121.4 i 131 i preàmbul paràgraf 5, que té una discordança respecte a la derogatòria.