

MODIFICACIÓ DE LA LOTUP 1/2019

Culminació de la urbanització en sectors consolidats;
minimització d'impacte en sòl no urbanitzable i
disciplina urbanística -Agència Valenciana de
Protecció del Territori-

JOSEP LLUÍS FERRANDO

MODIFICACIÓ DE LA LOTUP LLEI 1/2019

- Urbanisme sostenible, **perspectiva de gènere**, participació en exposicions públiques, infraestructura verda.
- Obligació de **minimitzar impacte** ambiental i territorial i acabar les urbanitzacions precàries.
- Acabament dels **programes parats**, reparcel·lació inversa.
- Facilitar la **gestió directa**: reclassificació de sol, retribució dels costos en reparcel·lació, garanties financeres etc.
- **Estàndards** urbanístics més raonables i adaptats a la realitat del poble.
- **Rehabilitació regeneració i renovació** urbana.
- **Obligació d'edificar** i rehabilitar (al sòl residencial i a l'industrial):
L'agent rehabilitador i edificador

MODIFICACIÓ DE LA LOTUP LLEI 1/2019

AGILITAT ADMINISTRATIVA

- **Agilitzar la implantació d'activitats econòmiques:** Declaracions Responsables, eliminació de DIC, PIES
- **Ordenació Detallada:** delimitació de les vies pecuàries, eliminació de vials als polígons industrials, delimitació de micro creixements en pobles menuts.
- **Tramitació simultània de plans estructurals i pormenoritzats**
- **Participació activa de les Comissions Informatives d'Urbanisme**
- **Deixa clars temes qüestionats:** Mínim contingut dels documents, PAI no exigeix avaluació ambiental, actes públics preparatoris etc.
- **Tramitació telemàtica dels procediments**

CULMINACIÓ DE LA URBANITZACIÓ EN SECTORS CONSOLIDATS PER L'EDIFICACIÓ

-Art. 180 bis: Obligació expressa dels propietaris d'edificacions preexistents de dotar dels serveis urbanístics que atorguen la condició de solar:

- a) Al sòl urbanitzable i urbà.
- b) Al sòl no urbanitzable, obligació de complir les obligacions del 197 o de la minimització d'impactes.
- c) **Al sòl urbà i urbanitzable consolidat per l'edificació:**

- Projectes d'obres parcials finançades amb quotes d'urbanització. Art.180 bis i 175.

- Atorgament de llicències d'ocupació i activitats si les edificacions compten amb: -accés rodat, subministrament d'aigües, evacuació de residuals.

-Art 194 i 195 Els consolidats en la reparcel·lació:

-Dret a l'adjudicació de la parcel·la lícitament consolidada

-Pagament per les millores efectives dels serveis (no valor comercial)

-Art.177.2.c) Sistema individual de sanejament de garanties, si no comporta benefici ambiental el col·lector o resulta econòmicament inviable.

MINIMITZACIO D'IMPACTE AMBIENTAL I TERRITORIAL

- **OBJECTE** Legalitzar obra (edificacions) i ús residencial.

Els usos terciaris o d'altres que puguen ser coherents amb la llei i el planejament necessitaran un procediment específic de legalització (PATIVEL PAT, HORTA etc)

-PROCEDIMENTS:

- **Pla Especial de Minimització**, la delimitació bàsica del qual es ordenació estructura, Sempre en Agrupacions d'edificis amb densitats de 3 edificis per hectàrea, es poden incloure zones amb menys densitat si resulta convenient al pla.
- **Declaració plenària individual**, per a edificacions aïllades

-LIMITS:

- Acabades abans de ser aprovada la LOTUP
- Independentment de la situació administrativa
- Determinacions de les resolucions judicials d'execució de sentències que impliquen enderroc

MINIMITZACIO D'IMPACTE AMBIENTAL I TERRITORIAL

- **CONDICIONANTS**

- Sòl de protecció ambiental, o afectat per normativa sectorial de mines, costes, carreteres, inundabilitat, etc. **INFORME PREVI VINCULANT.**

- Sòl forestal o inundable:

- - Mesures de minoració del risc
- - Declaració d'assumpció del risc inscrita al Registre de la Propietat

- Habilitació legal específica, no aplicació de les limitacions del 197

PLA ESPECIAL DE MINIMITZACIÓ

Aprovació Autonòmica

Ordenació Estructural: Establiment del àmbit

Ordenació Pormenoritzada:

- Delimitació exacta del perímetre
- Edificacions existents
- Obres i actuacions a executar
- Terminis d'execució

DOCUMENTACIÓ:

- Memòria descriptiva, situació actual i proposta
- Plànols de situació actual i ordenació definitiva
- Estudi d'integració paisatgística, altres
- Estudi de viabilitat econòmica, amb costos i terminis d'execució i sostenibilitat econòmica futur per a l'ajuntament.

PROGRAMA ACTUACIÓ

Aprovació Municipal

Projecte d'urbanització amb les obres imprescindibles per als habitatges existents i minimitzar l'impacte. Adaptades a la orografia i parcel·lari :

- Accés rodat segur
- Recollida de residus
- epuració d'aigües
- Optativament: subministre d'aigua i energia elèctrica i parcel·les dotacionals o terciàries.

Annexe projecte d'obres particulars: A executar per cada particular a la seua parcel·la i a finançar individualment.

Estudi de costos comuns: 80 % sostre 20% superfície parcel·la

Conveni de Gestió: -Terminis d'execució 5 anys fins a 10 per a Ll. Ocupació.

- Quotes d'urbanització

- Obtenció de sols: sessió gratuïta, reparcel·lació o expropiació.

Participació obligatòria de totes les edificacions i gestió preferent per propietaris

AUTORITZACIÓ INDIVIDUAL DE MINIMITZACIÓ

CASUÍSTICA: Edificacions en les mateixes condicions però:

- Que per estar aïllades (< 3 per ha) no poden estar a un Pla Especial.
- Si caben contra elles minimització d'impactes cal informe d'oportunitat vinculant d'urbanisme i d'administració amb competències afectades.

-No cal modificar planejament però si **Acord Plenari Autoritzant** que sobre un projecte presentat per l'interessat, comprova que es donen les condicions legals per a ser legalitzada (acte reglat, no vinculat pels límits del planejament o del 197.b) i fixa les condicions i obres a executar per minimitzar.

Llicència de Minimització: Projecte d'obres, E. integració paisatgística, memòria amb anàlisi de riscos i mesures correctores adoptades.

Termini de 4 anys per a executar les obres i demanar la **llicència ocupació**

MINIMITZACIÓ D' IMPACTES OBLIGATORIETAT I TRANSITÒRIES

-ARTICLE 181-BIS: OBLIGACIÓ DE MINIMITZAR

Obligatori per al particular, requeriment de 20 dies i execució subsidiària o multes coercitives. Art.212

Obligatori per a les administracions, impossibilitat de gestionar o requalificar sòl residencial si no justifiques el compliment.

- Inici de la tramitació del Pla Especial o Autorització individual implica paralització dels expedients o execució de l'ordre de restabliment. Articles 210, 211

- **UN ANY** per a donar funcionament a l'**Agència Valenciana de Protecció del Territori**,

Fins que no estiga l'Agència en funcionament, no s'imposem multes coercitives o sancions. DA 14.

DIC DE REGULARITZACIÓ ACTIVITATS D.T. 15

OBJECTE: Activitats industrials i productives pre-existents en sòl RURAL, que incompleixen la vigent LOTUP i la llei 6/2014 de Prevenció, Control i Qualitat Ambiental. ; no tinguen llicència ambiental per resultar impossible l'atorgament de DIC al incomplir:

- Superfície mínima.
- No siga una activitat de les permeses (agropequària o industrial de baixa rendibilitat)
- No acreditar la necessitat d'implantar al SNU.

LÍMITS: No incompatible amb valors ambientals substancials, l'Estratègia Territorial de la CV o el planejament municipal actual o estratègies de creixement futures

- Si està en sòl qualificat d'urbà o urbanitzable, deu prèviament desqualificar-se.
- Càpiguen mesures de restabliment de la legalitat, respecte de les edificacions.

DIC DE REGULARITZACIÓ ACTIVITATS D.T. 15

RÈGIM LEGAL: Aplicació subsidiària del règim de les DIC amb les següents especificacions:

- Es poden autoritzar obres de reforma o ampliació, amb una ocupació addicional del 20% de la parcel·la.
- En un any deu sol·licitar se la DIC de regularització i en el termini de tres anys després de la DIC es deu haver obtingut la Llicència ambiental o decau.
- Aprovació d'un estudi d'integració paisatgística.
- Compliment dels condicionants imposats pels informes ambientals, territorials o de patrimoni històric

REFOÇ DE LA RESTAURACIÓ LEGALITAT URBANÍSTICA

- L'**acció** per a restaurar la legalitat urbanística és **imprescriptible**. Art. 236, a tot el sòl no urbanitzable
- Les **multes coercitives** deuen estar imposades en el termini de **TRES ANYS** des de que es dicta l'ordre de restabliment. Després l'execució subsidiària es preceptiva. Art.241
- Creació de l'**Agència Valenciana de Protecció del Territori**. Entitat de Dret públic de naturalesa Consorcial. Art. 155.1 Llei 1/2015 Sector Públic. Instrumental. Lliure adhesió per als ajuntaments.

AGÈNCIA VALENCIANA PROTECCIÓ DEL TERRITORI

L'adhesió implicarà per a l'ajuntament:

- Deixar d'exercir les competències en relació únicament a obres il·legals detectades després de l'adhesió.
- Designar un representant polític com a responsable del compliment de les obligacions i per a coordinar funcionament amb l'Agència.
- Remissió immediata de denúncia Policial i informe tècnic de tota nova obra il·legal al SNU, segons models reglats facilitats per l'Agència.
- Executar suspensió d'obres, precintes i notificacions ordenades per Conselleria.
- Ajuda policial en l'execució d'enderrocs.
- Les sancions les cobra l'Agència per al seu finançament. En cas de beneficis reparteix el 50% per als ajuntaments adherits.

INFORMES DE CONDICIONS TÈCNIC-ECONÒMIQUES NOUS SUBMINISTRES DE LES EMPRESES ELÈCTRIQUES

Informes relatius a nous subministres o ampliació de potència dels existents per:

- Actuacions urbanístiques.
- Implantació d'activitats que impliquen extensió de la xarxa.

Justificació expressa i motivada del punt i la tensió de connexió, que obliguen a assumir les inversions exigides.

Indicar les instal·lacions que suposen millora de la qualitat de la xarxa existent o sobredimensionat de la mateixa, que el sol·licitant no deu pagar .

En cas de cessió obligatòria a la companyia. Subscriure conveni regulador del dret a rebre indemnitzacions de tercers usuaris durant 10 anys.

Tots els interessats poden demanar que la Conselleria d'Indústria dicte resolució vinculant en cas de discrepància

Prevenció d'Incendis Forestals

- Mesures del RD 893/2013 de planificació de protecció civil en matèria d'incendis, per a noves urbanitzacions i usos al sòl forestal:

- Franja perimetral de protecció
- Dimensions dels vials
- Tractament de la vegetació interior
- Punts de captació d'aigua.
- Plans d'autoprotecció.

- Edificacions preexistents en minimització d'impactes: Art. 210.5

Es minorarà el risc, procurant la realització d'aquestes mesures, si no es compleixen, no es podran demanar responsabilitat a l'administració.