

**DICTAMEN A L'AVANTPROJECTE DE LLEI, DE LA GENERALITAT,
DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 5/2014, DE 25 DE JULIOL,
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI, URBANISME I PAISATGE DE LA
COMUNITAT VALENCIANA**

D'acord amb les competències atribuïdes al Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana per la Llei 1/2014, de 28 de febrer, i prèvia la tramitació corresponent, el Ple del Comité, en la seua sessió ordinària celebrada el 12 de gener de 2018, emet el següent Dictamen.

I.- ANTECEDENTS

El dia 11 de desembre de 2017 va tenir entrada en la seu del CES-CV, escrit del Sotssecretari d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, pel qual se sol·licitava l'emissió del corresponent dictamen preceptiu, a l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP) de la Comunitat Valenciana, segons el que es disposa en l'article 4, punt 1, apartat a) de la Llei 1/2014, de 28 de febrer, de la Generalitat, del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana.

A més del text de l'Avantprojecte de Llei s'ha remès a aquest organisme la següent documentació: Memòria econòmica, Memòria de conveniència i oportunitat, Informe de les al·legacions realitzades per les Conselleries i Informe de l'Advocacia General de la Generalitat.

De forma immediata el President del CES-CV va convocar a la Comissió de Programació Territorial i Medi ambient a la qual se li va donar trasllat del citat Avantprojecte de Llei amb la finalitat d'elaborar l'Esborrany de Dictamen.

El dia 15 de desembre de 2017 es va reunir la Comissió de Programació Territorial i Medi ambient, excepcionalment en la seu de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. A la mateixa va assistir D. José Luis Ferrando Calataiud, Director General d'Ordenació del Territori i Paisatge, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, assistit de D. Enrique Martí Selva, Sotsdirector General d'Urbanisme, de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, procedint a explicar l'avantprojecte de llei objecte de dictamen.

Novament, els dies 4 i 10 de gener de 2018, es va reunir en sessió de treball la Comissió de Programació Territorial i Medi ambient amb la finalitat d'elaborar el Projecte de Dictamen a l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), el qual va ser elevat al Ple del dia 12 de gener de 2018 i aprovat per majoria.

II.- CONTINGUT

L'Avantprojecte de Llei que es dictamina consta d'una Exposició de Motius, un article únic, cinc Disposicions Transitòries, Disposició Derogatòria Única i Disposició Final Única.

En l'**Exposició de Motius** es justifica l'elaboració d'aquest Avantprojecte de Llei que promou la Generalitat, amb base en la necessitat d'implantació de polítiques urbanes i d'actuació sobre el territori que requerisquen una modificació del marc normatiu existent constituït per la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana.

Aquesta modificació té com a objectius establir un règim que afavorisca les actuacions de renovació, regeneració i rehabilitació urbana, reforçar la funció i el control públic sobre els processos d'ocupació del territori, donar solució a situacions existents en el territori com a conseqüència d'actuacions realitzades al llarg del temps i amb efectes perjudicials des d'un punt de vista territorial, paisatgístic i ambiental, i realitzar algunes modificacions en el règim del sòl no urbanitzable.

L'Article Únic, "Modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana", modifica el paràgraf 5 del preàmbul i els articles 5, 6, 7, 13, 14, 17, 24, 29,32,33,35,36,37,42,44,46,48,51,55,56,59,60,61,62,63,64,72,75,77,79,82,88,92,93,99, 103,104,110,111,117,118,121,122,124,125,127,130,132,143,144,147,149,151,152,153, 163,165,169,175,176,177,178,179,180,184,185,186,187,193,194,196,197,200,201,202, 203, 204, 205, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 236, 238, 241 i 255 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge.

D'igual manera, es modifiquen les Disposicions Transitòries Primera i Setena i els Annexos I, IV i VI de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, en els termes establits en l'Annex a la present Llei.

D'altra banda, s'afigen els articles 72 (bis), 72 (ter), 72 (quater), 72 (quinqües), 72 (sexties), 72 (septies), 72 (octies), 76 (bis), 86 (bis), 165 (bis), 175 (bis), 180 (bis), 187 (bis), 187 (ter), 187 (quater), 187 (quinqües) i 211 (bis); així com les Disposicions Addicionals Quarta, Cinquena, Sexta, Setena, Vuitena i Novena, la Disposició Addicional Onzena, la Disposició Final Tercera i l'Annex X a la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, en els termes establits en l'Annex a aquesta Llei.

Finalment, es corregeixen els errors ortogràfics, gramaticals i de remissió a altres preceptes dels articles 54, 76, 96 106 i 131 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol.

La **Disposició Transitòria Primera** estableix que les Actuacions Territorials Estratègiques aprovades a l'entrada en vigor d'aquesta llei s'executaran en els termes en què es van aprovar. La modificació d'aquestes Actuacions Territorials Estratègiques es regirà per la legislació vigent en el moment de la seua aprovació.

La **Disposició Transitòria Segona** regula el règim aplicable als sòls dotacionals privats previstos en els plans aprovats amb anterioritat a aquesta llei, establint que els serà aplicable el previst per a ells en aquests plans.

La **Disposició Transitòria Tercera** contempla el règim aplicable als estàndards de sòls dotacionals públics i a la reserva d'habitatge de protecció pública en aquells plans que no s'hagen aprovat definitivament a l'entrada en vigor d'aquesta llei, establint que s'aplicaran els preceptes de la mateixa si així ho acorda el Ple de l'Ajuntament.

La **Disposició Transitòria Quarta** preveu l'aplicació de les regles especials de la reparcel·lació en programes d'actuació per gestió directa de l'article 86 bis, regles especials en la gestió directa.

Per la seua banda, la **Disposició Transitòria Cinquena** disposa que l'article 165 bis de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, que contempla la reversió de la reparcel·lació, serà també d'aplicació als Programes d'Actuació Integrada aprovats amb anterioritat a la seua entrada en vigor.

Mitjançant la **Disposició Derogatòria Única** queda derogada la Disposició Transitòria Sisena "Suspensió temporal de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit", de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP).

Finalment, la **Disposició Final Única** estableix l'entrada en vigor de la present llei l'endemà de la seua publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

III.- OBSERVACIONS DE CARÀCTER GENERAL

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que el compliment de terminis és important per a garantir la seguretat jurídica, l'atracció d'inversions i que l'establiment de terminis realistes, rigorosos i d'obligat compliment per a l'administració, amb la suficient dotació de mitjans materials i humans, és un requisit indispensable per a garantir l'atracció i viabilitat d'inversions, la generació d'ocupació i, conseqüentment, la qualitat de vida i desenvolupament socioeconòmic del territori.

Al llarg de la llei s'empren i es creen nombrosos conceptes i termes en matèria d'ordenació territorial i urbanística. Molts d'aquests termes són complexos o de caràcter tècnic, situats en diferents articles, com per exemple en l'article 71, o en annexos com l'IV, circumstàncies que dificulten enormement la lectura i interpretació de la llei.

Igual que es va fer en el Dictamen a l'Avantprojecte de llei de la LOTUP de 2014, el Comité considera convenient que o bé en un Annex o bé en el mateix articulat, es definisquen els termes més rellevants de la llei, donada la seua complexitat i el seu caràcter tècnic. Tot açò, com a mandat de la llei de Procediment Administratiu, i de l'article 3.1 del Decret 24/2009, de 13 de febrer, del Consell, sobre

la forma, l'estructura i el procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat, que estableix que el text ha de ser clar i de fàcil comprensió, tant per la terminologia com per la redacció emprades i que no es redactaran apartats l'extensió de la qual i complexitat dificulten la interpretació del seu contingut.

En particular, haurien de definir-se o aclarir-se, entre altres, conceptes tals com a àrees homogènies d'ús i tipologia, actuacions de regeneració i actuacions de renovació, edificabilitat mitjana residencial preexistent en la subzona d'ordenació detallada. Així mateix, hauria d'aparèixer de forma clara la definició d'activitat agrària, explotació agrària i elements de l'explotació (amb les construccions o edificacions d'una banda i la resta d'elements per un altre), tal com ho arreplega la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries. A més, a causa de la confusió que s'està produint per part de les diferents administracions pel que fa al concepte "agrari/a", en considerar que solament inclou les activitats agrícoles, el CES-CV proposa la substitució del terme "agrari/a" pel de "agropecuari/a".

D'altra banda, al llarg de l'articulat de la LOTUP es fa referència a les competències de l'òrgan ambiental i territorial. En concret, l'apartat c), de l'article 48, es refereix a l'òrgan ambiental i territorial com l'òrgan competent en matèria de territori i medi ambient. En la pràctica, i tal com ocorre en l'actualitat, pot donar-se la situació que ambdues competències no estiguen unificades en un sol òrgan o conselleria. Per aquest motiu el Comitè proposa que les referències a l'òrgan ambiental i territorial" se substituïsquen per "l'òrgan competent en matèria de medi ambient i l'òrgan competent en matèria de territori", segons com pertocarà (articles 44, 46, 48, 50, 51, 54, 56, 57, 61, 63, 124, i 137).

Igualment, es proposa substituir el terme "avaluació ambiental i territorial estratègica" per "avaluació ambiental estratègica", conforme a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'Avantprojecte de Llei de modificació de la LOTUP proposa eliminar la figura de l'Actuació Territorial Estratègica i regular els Projectes d'Inversió Estratègica Sostenible com a instruments d'ordenació per a autoritzar l'execució de projectes que responguen a un interès general i a un desenvolupament econòmic compatible amb l'entorn en el qual es duguen a terme. Es tracta de projectes de característiques excepcionals, singulars i estratègics, de rellevància supramunicipal i interès general amb efectes en la generació d'ocupació i el desenvolupament socioeconòmic sostenible del territori.

El Comitè entén que aquest tipus de projectes són instruments estratègics per a la Comunitat Valenciana i proposa una sèrie de consideracions perquè siguin incorporades en la modificació de la LOTUP.

Així, en primer lloc, el CES-CV vol advertir del possible risc de ralentització de projectes estratègics per la component política de l'autorització per majoria absoluta dels diputats de Les Corts que es requereix perquè el Consell puga declarar un projecte com a Projecte d'Inversió Estratègica Sostenible (articles 59.2 i 60.4).

En segon lloc, donada la singularitat, excepcionalitat i caràcter estratègic d'aquests projectes, el Comité proposa que l'acord del Consell que declara un projecte com a inversió estratègica sostenible d'acord la creació i composició d'un Comité "ad hoc" específic per a la tramitació i aprovació del projecte. Aquest Comité inclouria representants dels òrgans competents que hagen de pronunciar-se en la tramitació del projecte i tindria com a finalitat gestionar la seua tramitació i resolució definitiva en el mínim termini possible.

En tercer lloc, a efectes pràctics i de redacció, l'Avantprojecte de Llei de modificació de la LOTUP substitueix en la redacció el "Pla d'Actuació Territorial Estratègica" pel "Projecte d'Inversió Estratègica Sostenible"(PEUS). No obstant això, la proposta de modificació no realitza aquesta substitució en tots els preceptes que regulen els PEUS. Açò genera certa confusió, d'especial rellevància en els articles 59 a 61. A manera d'exemple, en l'article 61, es refereix en diverses ocasions a "pla i projecte d'inversió estratègica sostenible".

En quart lloc, en relació amb la necessària garantia i seguretat jurídica de les inversions, s'ha d'exigir el compliment de terminis, una vegada hagen sigut aprovats aquests projectes per Les Corts, així com l'establiment de terminis límit per a aquells tràmits en els quals no s'especifiquen.

I per a finalitzar, des del Comité, es considera que és necessari realitzar una revisió del text de l'Avantprojecte doncs s'aprecien diferents errors que s'haurien de corregir, tals com a errors gramaticals, indicació de modificacions, renumeració d'apartats, addicions i entre uns altres, cal destacar els següents articles: dinou, vint-i-u, vint-i-set, vint-i-nou, quaranta, quaranta-u, quaranta-quatre, quaranta-cinc, quaranta-sis, cinquanta-quatre, seixanta-dos, seixanta-sis, setanta-nou, vuitanta, vuitanta-dos, vuitanta-tres, noranta-u, noranta-dos, noranta-tres, noranta-quatre, noranta-cinc, noranta-set, cent sis, cent catorze o cent divuit.

IV.- OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

Article Únic. "Modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, amb un Annex de 142 articles.

Article Onze. Article 33 LOTUP. Política pública de sòl i Habitatge

La modificació proposada per al punt 1 de l'article 33 consisteix en l'increment en la previsió de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública. En el cas de sòl urbà pensa d'un mínim del deu per cent de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre aquesta edificabilitat del planejament vigent al trenta per cent.

"1. El pla general estructural haurà de respectar la previsió de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública amb destinació, preferentment, al lloguer o al règim de dret de superfície i a la venda, en un mínim del

trenta per cent de l'edificabilitat residencial prevista en els sòls urbanitzables i en un mínim del trenta per cent de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre aquesta edificabilitat del planejament vigent en sòl urbà. No obstant això, aquesta reserva no podrà ser inferior al que resulte d'un estudi de demanda que es realitzi amb motiu de la redacció del pla.”

El percentatge del trenta per cent és superior al previst en la legislació estatal bàsica. El Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana en el seu article 20.b estableix un mínim del deu per cent com la redacció original de l'article de la llei.

En aquest sentit, el Comitè ha debatut sobre l'article i ha decidit per majoria el manteniment de la redacció proposada en l'Avantprojecte de Llei.

Article Tretze. Article 36 LOTUP. Xarxa secundària de dotacions i estàndards de qualitat urbana

En el punt 4 d'aquest article, el CES-CV creu convenient que s'aclarisca o definisca el concepte "d'àrea homogènia per ús i tipologia”.

A més, la modificació proposada en el punt 4 vol establir que l'increment d'aprofitament atribuïble i de la densitat d'una actuació de regeneració urbana, 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 sobre l'anteriorment vigent.

El Comitè considera que per a promoure la rehabilitació d'edificis i la regeneració urbana ha de garantir-se la viabilitat econòmica dels projectes. La cessió per a sòl dotacional i per a habitatges protegits, no han de comprometre la viabilitat econòmica dels projectes de regeneració urbana. Ha de preveure's algun mecanisme per a eximir del compliment dels percentatges mínims atenent a consideracions de viabilitat econòmica de projectes.

En tal sentit, en tots els apartats d'aquest article el CES- CV suggereix que es modifiqui la redacció completa de l'article 36, de manera que tots els supòsits venguen recollits en apartats independents. Açò contribuirà a aclarir la norma, especialment quan altres articles fan referència a aquest com l'article 76 bis.

Article Catorze. Article 37 LOTUP. Sòl dotacional privat

L'Avantprojecte de Llei preveu, mitjançant la modificació de l'article 37, la supressió dels sòls dotacionals privats. En aquest sentit, el Comitè ha debatut sobre l'article i ha decidit per majoria el manteniment de la redacció proposada en l'Avantprojecte de Llei.

Article Vint-i-quatze. Article 60 LOTUP. Iniciativa i declaració d'un projecte d'inversió estratègica sostenible

En el punt 3 de l'article 60 es fa referència a la tramitació de l'avaluació ambiental estratègica i l'emissió del document d'abast ambiental i territorial mitjançant el procediment i terminis establits de forma genèrica en els articles 50 i 51 per a la resta de projectes.

Tenint en compte del caràcter estratègic dels projectes d'inversió estratègica sostenible, que fins i tot requereix de l'autorització excepcional dels diputats de Les Corts, el Comité considera que per a la tramitació dels projectes d'inversió estratègica sostenible s'haurien de reduir substancialment els terminis de tramitació previstos en els articles 50 i 51.

Article Vint-i-cinc. Article 61 LOTUP. Elaboració i aprovació del Pla i Projecte

El Comité entén que l'establert en l'última frase del punt 4 d'aquest article, relatiu al contingut de l'acord del Consell, ja s'arplega en el punt 4 de l'article 60.

Article Trenta-quatze. Afig Article 72. Sexies. Subjectes intervinents

El CES-CV considera que la Llei ha de preveure que existeixen suposats en els quals es dóna la possibilitat d'incompliment de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, fins al límit del deure legal de conservació, havent d'establir-se mecanismes correctors i de compensació que permeten continuar amb aquestes actuacions.

Article Quaranta. Article 77 LOTUP. Aprofitament que correspon a l'administració i compensació d'excedents d'aprofitament. Modalitats

L'Avantprojecte preveu la possibilitat d'elevat els percentatges de cessió, distingint els següents suposats:

a) Sectors de sòl urbanitzable: En l'urbanitzable, la regla general és que el percentatge de cesín siga del deu per cent de l'aprofitament tipus de l'área de repartiment; però es permet el seu elevación fins al vint per cent en funció de la rendibilitat resultant de la memòria económic correspondent a cadascun dels sectors, amb relació a les rendibilitats resultants de la resta de sectors amb el mateix ús global. Referent a açò, procedeix formular les següents al·legacions sobre el previst en l'Avantprojecte en comparació amb el previst pel legislador estatal en el Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitación Urbana (en endavant, TRLS):

(i) Sobre la elevación fins al vint per cent: El artículo 18 del TRLS estableix en el seu apartat 1.b) un percentatge general no inferior al cinc per cent ni superior al quinze per cent i prevé la possibilitat excepcional d'elevat el percentatge de cesín a un vint per cent o disminuir-ho per sota del cinc per cent.

Pel que, el fet que l'Avantprojecte no preveja com a excepcional la elevació per sobre del quinze per cent i fins al vint per cent, extralimita el percentatge de cesín permès pel legislador estatal.

(ii) Sobre el referent fixat en la resta de sectors amb el mateix ús global: En l'Avantprojecte el referent per a permetre aqueix excepcional increment de l'aprofitament, dt.s allà del quinze per cent, és la resta de sectors amb el mateix ús global. No obstant açò, la normativa estatal al·ludeix, com eírmimo de comparación, als restants de la seua mateixa categoria de sòl. Aquesta diferència en sí no és significativa. No obstant açò l'anterior, resulta significatiu que el legislador estatal al·ludisca al fet que la diferència d'aprofitament haja de ser sensible, i aqueixa diferència sensible ampararà, excepcionalment, un augment del percentatge de cesín dt.s allà del quinze per cent.

El fet que l'Avantprojecte elimine els eírmims “sensible” i “excepcional” sembla que la possibilitat de cesín superior al quinze per cent es convertisca en una possibilitat ordinària para que la seua aplicació bastarà amb justificar que la mitjana d'aprofitament és superior. I aquesta interpretación, resulta contrària a l'efectuada pel legislador estatal, la qual cosa pot redundar que el precepte, así redactat, siga inconstitucional, ja que el Tribunal Constitucional ha declarat en sentències com la númer 148/2012 de 5 de juliol 2012 (Rec. 1996/2002), la inconstitucionalitat de determinades lleis autonòmiques que extralimiten els percentatges de cesín dt.s allà del permès pel legislador estatal.

Pel que, en aquest sentit, des del Comité, es proposa que es faça una redacción que la seua interpretación no puga extralimitar la legislación estatal.

Amb caràcter adicional a l'exposat, ha de señalar-se que els augments de cesín es fan dependre d'uns criteris econòmics que el legislador no fixa, atès que ónicamente refereix a la “memòria de viabilitat econòmica”; ni tan sols es fixa ni qué contingut ha de tenir la memòria, ni que per ámetres ha de mesurar, etc. Açò que comporta a un concepte jurídic indeterminat, inadmissible en l'àmbito urbanístic, ja que d'íl depèn el percentatge de cesín que haja de fer-se, infringint el principi constitucional de seguretad jurídica.

Així mateix, habríal fet que veure la memòria d'impacte normatiu per a verificar si ísta ha tingut en compte l'impacte econòmic, que pot ser molt rellevant d'aquesta nova regulación. Ha de considerar-se que, fins avui, per al sòl urbanitzable el percentatge de cesín era sempre del deu per cent; excepte el cas de la reclasificación directa de terrenys no urbanitzables a urbanitzables, on la cesín és del quinze per cent, sense perjudici de l'aplicabilitat transitòria del régemeguen de cesín de sòl no urbanitzable protegit que preveía l'art. 13.6 de la derogada Llei 4/2004, de Ordenación del Territori i Protección del Paisatge. La idea de elevación del percentatge d'aprofitament fins a fins i tot el vint per cent cerca restringir la ocupación de nou sòl. I en aquest sentit, sempre deixant fora de perill les observacions establides quant a la compatibilitat de la regulación amb la normativa estatal, sería convenient fitar aqueixa possibilitat de elevación als casos de sòl urbanitzable que haguera sigut reclasificado mitjançant planejament parcial. Àdhuc así, resulta sorprenent el contrast entre el

projectat artículo 77 i el también projectat artículo 60, sobre actuaciones estratégicas sostenibles, on es prevé simplemente un deure cesión monetaria del deu per cent del cost de ejecución de les obras.

b) Parcel·les de sòl urbà: es distingeixen diversos supòsits:

- Sòl urbà inclòs en unitats de ejecución amb destinació a renovació global.
- Àmbitos delimitats per a operacions de reforma interior, i
- Parcel·les individuals subjectes a actuación aïllada amb augment d'aprofitament sobre el previst en el planejament anterior.

Es prevé un percentatge del deu per cent que pot reduir-se per al cas d'actuacions de regeneración o rehabilitación urbana amb escassa rendibilitat económica, o elevar-se fins al vint per cent, en funció de la seua elevada rendibilitat per causa de la seua diferenciada localización urbana, i sempre que es troben justificades en la memòria económica.

En aquest punt, al marge de reiterar que la possibilitat de disminució per sota del cinc per cent i, sobretot, d'augment del deure cesión superior al quinze per cent, no es prevé com a excepcional, cal cridar la atención sobre la possibilitat prevista en l'Avantprojecte que el possible increment no es prevé com a resultat del sensiblement major aprofitament en funció de la seua comparació amb el que succeeix en sòls de la mateixa categoria, sinó en funció de la localización dels sòls urbans. Aquest referent gens té a veure amb l'aprofitament sinó amb el valor de repercusión del sòl i perjudica al propietari de terrenys urbans ben localitzats, ja que aquesta localización es reflejaría en el preu de adquisició dels mateixos.

És millorable la regulació respecte a l'aprofitament urbanístic, doncs es barreja la repercusión amb el valor del sòl (que és la repercusión multiplicada per l'aprofitament i penalitzar als propietaris en funció de la localización dels seus terrenys, amb independència que l'aprofitament siga major o menor). Criteri íste, que no aquestá previst en la legislació estatal pel que, igual que en el supòsit anterior, pot ser inconstitucional.

Amb carácter previ, debería procedir-se a la revisió de la memòria d'impacte normatiu per a verificar si ísta ha tingut en compte l'impacte económico, que pot ser molt important en aquesta nova regulació.

Cal tenir en compte que, fins avui, per al sòl urbanitzable el percentatge de cesión era sempre del deu per cent, excepte el cas de la reclasificación directa de terrenys no urbanitzables a urbanitzables, on la cesión és del quinze per cent; tot açò, sense perjudici de l'aplicabilitat transitòria del régemeguen de cesión de sòl no urbanitzable protegit que preveía l'article 13.6 de la derogada Llei 4/2004, de ordenación del territori i protecció del paisatge.

La idea de elevación del percentatge d'aprofitament fins a fins i tot el vint per cent cerca restringir la ocupación de nou sòl. I en aquest sentit, sempre deixant fora de perill les observacions establides quant a la compatibilitat de la regulació amb la

normativa estatal, pot tractar-se d'una previsió coherent amb els objectius generals de la llei. No obstant açò, seria convenient fitar aqueixa possibilitat de elevació als casos de sòl urbanitzable que haguera sigut reclasificado mitjançant planejament parcial.

Malgrat la modificació de l'Avantprojecte, se segueixen observant problemes en relació al sòl urbà a desenvolupar mitjançant pla de reforma interior a través de régemeguen de actuación aïllada quan no existisca increment d'aprofitament, perquè no té sentit que, en el cas de actuación aïllada sense augment d'aprofitament, el percentatge siga zero però quan hi haja un Projecte de Reforma Interior s'establisca un deure cesín del deu per cent. No sembla clar que siga el sentit de la norma que al·ludeix a increments d'aprofitament, però convendria aclarir que en sòl urbà, en actuación aïllada i sense increment d'aprofitament, no habrá deure cesín.

Un altre problema estriba que, conforme al artículo 72 septies, la cesín de dotacional i la cesín d'aprofitament, s'aplicarán desenvolupant de manera acténoma el régemeguen previst per a cadascuna de les actuacions de dotación o unitats de ejecución previstes en el pla. Aquestà clar que la materialización del deure cesín haja de dur-se a terme a mesura que la actuación es vaja executant, si bé, el precepte sembla significar una altra cosa. Com el percentatge de cesín és un percentatge calculat sobre l'augment de l'aprofitament respecte del planejament anterior, aquest percentatge de cesín no podrà ser unívoco para tots els propietaris de l'àreva de repartiment (equivalent al sector del Pla de Reforma Interior (PRI) menys les àreves de actuación aïllada, conforme al no modificat artículo 75.2), sinó que dependrà d'en qué mesurada l'aprofitament s'haja incrementat o haja disminuït. Açò és correcte i respon a la justa distribución de càrregues i beneficis, encara que en algún case puga complicar la gestión.

Però el major problema estriba en l'espectacular augment dels deures de cesín d'aprofitament en el sòl urbà. Deixant aparte els problemes de compatibilitat amb la normativa estatal ja apuntats, es passa de la situació actual (d'ximo, cesín del cinc per cent; i en molts casos, inexistència de deures de cesín) a cessions que poden arribar fins i tot fins al vint per cent, si ben hauríal fet que entendre que aquest percentatge es calcula sobre l'augment d'aprofitament, quan l'hi haja. Aquest augment del deure cesín en sòl urbà va contra el espíritu tant de la modificación projectada com, sobretot, del espíritu de la Llei 8/2013, avui refosa en el TRLS 7/2015. I és que, tant la llei estatal com, sembla el legislador valencià, pretenen abans de res evitar, en la mesura del possible, noves ocupacions de sòl i fomentar les actuacions de regeneración en els teixits urbans consolidats i el model de ciutat compacta. Però açò difícilmente pot aconseguir-se gravant als propietaris amb cessions aclaparants d'aprofitament.

Per último, la reforma añaade un nou apartat 77.3, que es refereix als casos en què l'augment d'aprofitament no venja dau per una major edificabilitat, sinó per un canvi d'ús o bé per un augment de la densitat (fragmentación dels habitatges preexistents). En aquests casos, es limita el deure cesín al deu per cent; sense que puga, pel que sembla, incrementar-se aqueix deure cesín d'és allá. Però, en tot cas, s'exigeix que, perquè açò siga viable, l'ajuntament haja regulat mitjançant ordenança,

els “criteris objectius i valors de repercusión”; el que sembla al·ludir, encara que convendria fet que el precepte es redactara amb major claredat, a l'exigència que l'ajuntament establisca uns criteris per a determinar què mesurada el canvi d'ús o l'augment de densitat, puga incrementar l'aprofitament. L'augment d'aprofitament, no obstant açò, cal insistir, gens té a veure amb el valor de repercusión; además que és d'ús lògic que les equivalències quant al valor dels usos es regulen en el propi planejament mitjançant l'establiment dels corresponents coeficients correctors. L'ordenança sotàel podria, sobre aquest tema, donar unes pautes genèriques.

Article Quaranta-sis. Article 96 LOTUP. Reparcel·lació voluntària i reparcel·lació econòmica

El Comité considera que podria suprimir-se o aclarir-se si es manté la referència que efectua en l'apartat b) de l'article 96 de l'Avantprojecte “a l'apartat anterior”, atès que ha desaparegut el punt 1 del text vigent que es modifica.

Article Cinquanta-dos. Article 111 LOTUP. Contingut documental del programa d'actuació integrada. Alternativa tècnica i proposició jurídic-econòmica

En el punt 3 d'aquest article, el Comité no entén l'objecte d'incloure els límits de modificació en la classificació, ús i edificabilitat admesos en els instruments de planejament en un article que únicament es refereix al contingut documental del programa d'actuació integrada. Per açò, considera més procedent incloure-ho en l'article 110 ampliant el seu títol i contingut o en un article addicional.

Article Seixanta-tres. Article 143 LOTUP. Modalitats de retribució a l'urbanitzador.

En relació al punt 4 que s'afig en aquest article, el CES-CV considera que, com en altres supòsits, en la gestió directa no s'hauria de limitar la facultat del propietari per a triar el tipus de retribució de les despeses d'urbanització, bé siga pagament en metàl·lic ben siga en terrenys.

A més, en tots els apartats d'aquest article, el Comité suggereix que es modifique la redacció completa de l'article 143, de manera que tots els supòsits vengen recollits en apartats independents.

Article Setanta-dos. Afig Article 165 bis. La reversió de la reparcel·lació

Aquest article estableix una regulació nova que és la reversió de la reparcel·lació. Suposant que la reversió de la reparcel·lació poguera tenir lloc, el CES-CV considera que aquesta reversió pot tenir uns efectes jurídics i econòmics molt importants. Molts procediments poden acabar judicializándose i eternitzant-se en el temps, amb el conseqüent cost per a ciutadans, Administració i empreses. No solament açò, sinó que, a més, el seu quasi segura judicialización, provocarà que l'impacte visual i paisatgístic del programa d'actuació inacabat es perllongue en el temps.

En aquest sentit, el Comit  considerava que des de l'Administració, en la línia de l'Informe de l'Advocacia de la Generalitat, s'hauria de realitzar un estudi més detingut de les alternatives reguladores que impulsen eines o instruments que contribuïsquen a la finalització dels programes d'actuació urbanística per a millorar per a l'entorn dels nostres municipis. Tot a , complementat amb polítiques de planificació urbanística que vetlen i controlen la necessitat real i demanda de nous desenvolupaments urbanístics.

Article Setanta-nou. Article 179. El deure edificació

En el punt 3, la modificació de l'article 179 precisa i concreta el procediment i els criteris per a delimitació dels àmbits d'actuació i els terminis per a instar al compliment del deure edificació en solars.

En la pràctica, i sobretot en períodes de crisi, el preu de venda de l'habitatge no cobreix el preu del solar i el cost de construcció. Si un tercer edifica sobre el solar, com els costos de construcció són iguals o superiors, els beneficis de la venda d'habitatges s'aconsegueixen disminuint el preu del solar. D'aquesta forma, el propietari del solar es veu perjudicat a costa d'un tercer que s  obté beneficis per la comercialització dels habitatges de nova construcció.

Per a evitar la proliferació d'empreses que es dediquen a realitzar aquestes actuacions, el Comit  proposa que la delimitació dels àmbits a l'efecte de dictar ordres d'edificació, rehabilitació o execució d'actuacions aïllades s'incloguen com a requisit addicional als criteris materials o territorials, expressos i objectius de prioritat en el foment de l'edificació, un estudi objectiu de la demanda real d'habitatge en la zona no coberta per l'oferta existent.

Article Vuitanta-quatre. Article 186 LOTUP. Programa d'actuació aïllada en substitució del propietari

En relació al punt 1 d'aquest article, relatiu als criteris d'adjudicació del plec de condicions, el CES-CV entén que no hauria d'establir-se com a criteri els preus màxims de venda o arrendament, ja que si es tracta de solars afectes a la promoció d'habitatges de protecció pública (VPP) ja ho tenen i si són lliures, han de ser lliures els preus. La reserva de sòl per a VPP ja ve establida en els plans i realment, mancant ajudes i mentre no s'eliminen les restriccions en el seu moment establides per a garantir que les subvencions i subsidiacions, les gaudiren els que eren mereixedors d'elles, no són viables. Per tant, no hauria de constituir criteri a aquests efectes.

En el punt 2, el Comit  considera excessiva la diferència del quinze per cent entre la ponderació m xima i mínima i sollicita la seua reducció al deu per cent, ja que aquesta diferència pot repercutir negativament en el criteri del preu del solar, perjudicant al propietari.

Per al conjunt de l'article, el CES-CV estima que s'han de reduir substancialment els terminis ja que entre la declaració d'incompliment i el concurs, sense tenir en compte les actuacions no subjectes a termini, la resolució del concurs pot demorar-se fins a quasi un any i mitjà.

Article Vuitanta-sis. Afig Article. 187 bis. Venda forçosa

El Comité proposa que el punt 2 d'aquest article incorpore específicament que el valor de l'immoble en cap cas serà inferior al corresponent a efectes expropiatoris, segons la Llei del Sòl vigent.

Article Noranta-dos. Article 197 LOTUP, apartats a) b) i) 3º i f) 8º. Ordenació d'usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable

En primer lloc, el Comité entén que hauria d'arreglar-se d'una forma clara que s'exceptuen del còmput d'edificacions i construccions aquelles relacionades amb el reg i les seues instal·lacions, així com les estructures lleugeres no permanents necessàries per a la producció agropecuària i forestal, com les espatleres de fusta o metàl·liques per a cultius, malles per al control de plagues i ajustos de les condicions ambientals, malles antipiedra, sistemes antigelades, teles ocellaires per a evitar la propagació de malalties com la grip aviària en aus, etc.

Així, l'apartat a) de l'article 197 hauria de quedar redactat com segueix:

“a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les seues corresponents activitats complementàries d'acord amb la legislació agrària, adequades per a l'ús corresponent relacionat amb l'explotació per a la qual se sol·licita autorització. Almenys la meitat de la parcel·la haurà de quedar lliure d'edificació o construcció (exceptuant les xicotetes construccions i instal·lacions necessàries per al reg i les estructures lleugeres no permanents necessàries per a la producció agropecuària i forestal) i mantenir-se en el seu ús agropecuari o forestal, o amb les seues característiques naturals pròpies. També s'admetrà, amb les mateixes exigències, l'ús i instal·lacions estrictament necessàries per a la cria particular o comercial d'animals, així com les d'estada d'animals de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable”.

D'altra banda, s'observa un error en la redacció de l'últim paràgraf on es fa referència al punt 8è que ha sigut eliminat, i que hauria de quedar amb la següent redacció:

“La parcel·la exigible per a les actuacions terciàries o de serveis en el mitjà rural i per a les activitats artesanals agroalimentàries, incloses cellers i almazaras, per a la transformació de matèries primeres produïdes en l'explotació, serà almenys de mitjana”.

En l'apartat b), punt 5è, el Comité proposa substituir “l'extensió i característiques de l'explotació” per “relació amb l'estructura familiar i amb el conjunt de l'explotació”, ja que, per exemple, a igualtat d'explotació, una família de dos membres té unes necessitats diferents d'una família de vuit membres.

Finalment, en l'últim paràgraf es proposa modificar la paraula "vinculada" per "relacionada". La condició de vinculació pot implicar interpretacions relacionades amb el Registre de la Propietat que no estan relacionades amb l'objecte de la norma.

Per tot açò, la redacció final proposada per al segon paràgraf del punt 5è és la següent:

"En el cas que es tracte d'habitatges aïllats i unifamiliars vinculades a l'activitat agrària, mitjançant informe favorable de la Conselleria competent en matèria d'agricultura, fundat en exigències de l'activitat agrària i complementària, podrà eximir-se justificadament a aquests habitatges rurals del compliment dels citats requisits, havent d'en tot case guardar una relació adequada entre l'habitatge, l'estructura familiar i el conjunt de l'explotació.

Sense perjudici de l'establert en el paràgraf anterior, per a l'autorització d'aquests habitatges rurals, serà preceptiu que el planejament urbanístic, si escau, la seua modificació haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'aquestes edificacions i que, en tot cas, compten amb l'informe favorable de la Conselleria competent en matèria d'agricultura amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres.

La Conselleria competent en matèria d'agricultura, només emetrà informe favorable per a aquells habitatges que, estant relacionades a una explotació agrària, presenten una dimensió mínima d'una Unitat de Treball Agrari o que el seu titular tinga la condició de persona agricultora professional, segons la legislació agrària vigent, sempre que es justifique la seua necessitat i la idoneïtat de la seua ubicació".

Artículo Noranta-tres. Article 200 LOTUP. Actuacions promogudes pels particulars

El Comité estima que el segon paràgraf del punt 1 de l'article 200 hauria d'afegir que tampoc estan subjectes a llicència municipal les estructures lleugeres no permanents necessàries per a la producció agropecuària i forestal, tals com a espatleres de fusta o metàl·liques per a cultius, malles per al control de plagues i ajustos de les condicions ambientals, malles antipiedra, sistemes antigelades, teles ocelleires per a evitar la propagació de malalties com la grip aviària en aus, etc. És necessari incloure-ho posat que l'article 215 no arrecplega aquest tipus d'actuacions de forma específica i l'article 213 pot implicar interpretacions dispars pel que es refereix als termes de construccions i instal·lacions.

Per tant, es proposa incloure al final del segon paràgraf del punt 1 d'aquest article *"i les estructures lleugeres no permanents necessàries per a la producció agropecuària i forestal"*.

A més, el CES-CV entén que la consideració efectuada en l'últim paràgraf d'aquest punt no és convenient, i s'haurien d'evitar redaccions poc precises que puguen implicar disparitat d'interpretacions. En els corresponents articles relacionats amb les llicències d'obres i declaracions responsables queda definit, d'una forma clara i precisa, les necessitats per a cada tipus d'actuació.

Article Noranta-quatre. Article 201 LOTUP. Activitats, actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal sense la prèvia declaració d'interès comunitari

En el punt 2, apartats a) i c), el CES-CV proposa exceptuar de l'exigència dels informes extres, a les activitats que no suposen un nou ús del sòl, no s'altere el conjunt del sistema mecànic-estructural de la instal·lació, la composició general exterior, i les prestacions de la mateixa infraestructura, en aquest cas s'haurien de tramitar mitjançant el procediment de declaració responsable i no de llicència ambiental.

Per tant, la redacció final de tots dos punts quedaria amb el següent tenor:

“a) En els supòsits de l'article 197.a) d'aquesta llei, haurà de sol·licitar informe de la Conselleria competent en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del mitjà natural o animals domèstics, en funció de l'ús i de la seua ubicació. Salve per a les activitats de manteniment i conservació de les estructures i infraestructures per a la producció agrària i complementària que no alteren el conjunt del sistema mecànic-estructural, les prestacions de la mateixa infraestructura i no s'altere l'ús i aprofitament del sòl no urbanitzable, en aquest cas se sotmetrà al règim de declaració responsable.

c) Si l'ús o aprofitament se situa en el sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la Conselleria competent en matèria d'urbanisme i, si escau, el de l'administració competent per raó dels valors que determinen la protecció d'aquest sòl. Salve per a les activitats de manteniment i conservació de les estructures i infraestructures per a la producció agrària i complementària que no alteren el conjunt del sistema mecànic-estructural, la composició general exterior, les prestacions de la mateixa infraestructura i no s'altere l'ús i aprofitament del sòl no urbanitzable, en aquest cas se sotmetrà al règim de declaració responsable”.

En aquest sentit, el CES-CV considera encertat que s'introduïska l'excepció que per a les activitats de manteniment i conservació d'estructures i infraestructures per a la producció agropecuària en la qual no s'alteren ni les prestacions, ni l'ús ni l'aprofitament se sotmeta al règim de declaració responsable.

Article Noranta-cinc. Modifica apartat 2.d) de l'article 202 LOTUP. Activitats que requereixen declaració d'interès comunitari

Possiblement en l'Avantprojecte, la redacció d'aquest article pot confondre la seua interpretació. Es modifica el punt 2, apartats d) i i), unificant-los en un sol apartat d), per la qual cosa aquesta observació hauria de ser al nou apartat d) 3è.

El Comité estima que no queda clara la supressió de l'apartat i) de l'article 202, per la qual cosa proposa la següent redacció del punt 2, apartat d) 3è de l'article 202:

“3è) En els municipis que l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana considera franja litoral, així com en la franja intermèdia, quan no s'haja adaptat el planejament a la present llei, s'eximiran de la declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable comú les activitats artesanals agroalimentàries, incloses cellers i almazaras, per a la transformació de matèries produïdes en l'explotació de titularitat

del sol·licitant, quan escaiga almenys el cinquanta per cent de la matèria transformada de la mateixa explotació, previ informe favorable de les conselleries competents en matèria d'agricultura i urbanisme. La parcel·la haurà de tenir una superfície mínima de mitja hectàrea, o bé que la parcel·la resultant de la vinculació de terrenys de l'explotació del titular siga igual o superior a aquesta superfície i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu. La superfície edificable serà la que es justifique adequada per al desenvolupament de l'activitat sol·licitada fonamentada en una memòria justificativa d'aquesta, signada pel tècnic competent i visada pel col·legi professional corresponent”.

Article Cent tres. Article 210 LOTUP. Actuacions de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis d'habitatges en el sòl no urbanitzable

Les instal·lacions industrials i terciàries localitzades en sòl no urbanitzable són també una realitat a la Comunitat Valenciana. Moltes d'aquestes instal·lacions en el seu moment d'implantació van comptar amb el vistiplau de les autoritats locals competents, algunes disposen fins i tot de llicències d'obertura.

Ara mateix aquestes activitats, no poden realitzar cap modificació en les seues instal·lacions per situar-se fora d'ordenació urbanística. Normalment la modificació que sol·liciten aquestes activitats consisteix en la modernització d'instal·lacions per a adaptar-se a les noves exigències normatives i de mercat, principalment enfocades cap a l'eficiència energètica i la implantació de tecnologies netes.

Algunes d'aquestes instal·lacions compleixen amb tots els requisits exigibles per a minimitzar el seu impacte sobre l'entorn (gestió d'aigües residuals, emissions, etc.) i disposen així mateix de les autoritzacions sectorials corresponents.

El Comité considera que dins els supòsits previstos en l'article 210, han d'incloure's les activitats consolidades i localitzades en sòl no urbanitzable que compten amb totes les autoritzacions sectorials pertinents, i especialment les relatives a la prevenció d'impacte ambiental.

Article Cent Quatre. Article 211 LOTUP. Ordenació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial

En el punt 3, es descriuen els documents tècnics que han d'acompanyar al programa i al pla especial d'aquestes actuacions. En l'apartat c) es descriu l'estudi de costos de la implantació de serveis que resultaran d'utilitat a tots els afectats i com se sufragaran els costos d'aquests. El Comité no troba justificat el repartiment de percentatges realitzat en aquest apartat i, proposa una referència general a metres quadrats.

Amb la redacció proposada en l'avantprojecte existeix un clar desavantatge per a aquelles parcel·les que no estan edificades fins al màxim permés en el moment de repartiment de costos, però que puguen construir en un futur, per la qual cosa es proposa una nova redacció d'aquest apartat, que tindria el següent tenor:

c) Estudi dels costos de la implantació de serveis que resulten d'utilitat a tots els afectats, que se sufragaran de manera igualitària segons els metres quadrats de superfície de la parcel·la vinculada. Estudis dels costos de les obres a executar a l'interior de cadascuna de les parcel·les o edificacions particulars, en ser útils únicament al propietari, se sufragaran a la seua costa.

Article Cent cinc. S'afig Article 211 bis

En primer lloc, el CES-CV proposa donar-li un nom al nou article que seria "Actuacions de minimització de l'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable".

En el punt 2, el Comité considera convenient concretar els projectes i informes exigits. D'una banda, es proposa substituir el projecte bàsic d'edificació per un informe de la situació actual perquè només descriu la situació actual de l'edificació. D'altra banda, quan es descriuen les obres d'adaptació per al compliment del que es disposa en els articles 180 i següents, sí hauria d'exigir-se un projecte perquè són obres que encara no s'han dut a terme.

La nova proposta de redacció és la següent:

"2. Obtinguda la declaració al fet que es refereix l'apartat anterior, l'interessat hi haurà de sol·licitar una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació a l'Ajuntament, a la qual haurà d'acompanyar un estudi d'integració paisatgística i un informe on es descriga la situació actual de l'edificació, així com un projecte de les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 180 i concordants d'aquesta llei".

V.- CONCLUSIONS

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que les observacions contingudes en el present dictamen contribuiran a millorar l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, sense perjudici de les consideracions que puguen realitzar-se en el posterior tràmit parlamentari.

Vº Bº El Presidente
Carlos L. Alfonso Mellado

La Secretària General
Ángeles Cuenca García

VOT PARTICULAR GRUP I

DELS INTEGRANTS DEL GRUP I, REPRESENTANTS DE CC.OO.-P.V. I O.G.T., P.V. AI DICTAMEN 22/17 A L'AVANTPROJECTE DE LLEI, DE LA GENERALITAT, DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 5/2014, D 25 DE JULIOL, D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI, URBANISME I PAISATGE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

A l'empara del regulat en l'art. 21.4 de la Llei 1/14, de 28 de febrer, de la Generalitat, del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, desenvolupat per l'art. 37 del Decret 180/2015, de 16 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'organització i funcionament del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, es presenta Vot particular al dictamen aprovat pel Ple del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana en la sessió celebrada el dia 12 de gener de 2018, en relació amb la modificació de la Llei 5/14 d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana (d'ara endavant LOTUP), sense perjudici de l'ampli consens aconseguit en el conjunt d'observacions emeses per la resta de Grups en el desenvolupament de les sessions de la Comissió de Política Territorial i Medi ambient per a l'elaboració del dictamen objecte per encàrrec.

Es basa el mateix en les següents consideracions.

Respecte a l'article 40 de l'Avantprojecte que ve a modificar l'article 77 de la Llei Vigent, no podem compartir l'observació aprovada per la majoria respecte al manteniment dels conceptes "sensible" i "excepcional". Considerem que l'Avantprojecte regula tots els suposats objectes de compensació d'excedents segons les diferents casuístiques siga sòl urbanitzable, parcel·les de sòl urbà, etc.

És per açò que considerem oportú el manteniment del Text de l'Avantprojecte de Llei doncs dóna resposta a tota la problemàtica possible.

Per tot l'exposat, en el ple convenciment que les modificacions del Text presentades en l'Avantprojecte objecte del Dictamen poden solucionar alguns dels problemes més freqüents respecte a l'ús del sòl i en matèria d'accés a l'efectiu exercici del dret a un habitatge digne i a espais dotacionals de caràcter públic, sol·licitem que tinga per presentat aquest VOT PARTICULAR.

A Castelló, a 12 de gener de 2018

Fdo: Daniel Patiño Miñana
CC.OO.-P.V.

Fdo: Juan J. Ortega Sánchez
U.G.T.-P.V.

VOT PARTICULAR GRUP II

VOT PARTICULAR DELS MEMBRES DEL GRUP II AI DICTAMEN DEL COMITÉ ECONÒMIC I SOCIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA, APROVAT PEL PLE ORDINARI CELEBRAT EL DIA 12 DE GENER DE 2018, RELATIU A L'AVANTPROJECTE DE LLEI DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 5/2014, DE 25 DE JULIOL, DE LA GENERALITAT VALENCIANA, D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI, URBANISME I PAISATGE

A l'empara del que es disposa en els articles 21.4 de la Llei 1/2014 del CES-CV i 37 del seu Reglament d'Organització i Funcionament, aprovat en virtut del Decret 180/2015, es presenta el vot particular al Dictamen emés, en relació amb l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP) de la Comunitat Valenciana, sense menyscar de la coincidència amb la resta d'observacions formulades en el mateix.

Fonament

El present vot particular es fonamenta que el dictamen definitiu difereix de l'esborrany de Dictamen proposat per la Comissió de Programació Territorial i Medi ambient com a conseqüència de l'aprovació de dues de les esmenes proposades pel Grup I, que sotmeses a votació van ser acceptades.

AI ARTÍCULAT

PRIMERA.

Article 33. Política pública de sòl i Habitatge

La modificació proposada per a l'apartat 1 de l'article 33 consisteix en l'increment en la previsió de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública. En el cas de sòl urbà pansa d'un mínim del 10% de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre aquesta edificabilitat del planejament vigent al 30%.

“1. El pla general estructural haurà de respectar la previsió de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública amb destinació, preferentment, al lloguer o al règim de dret de superfície i a la venda, en un mínim del trenta per cent de l'edificabilitat residencial prevista en els sòls urbanitzables i en un mínim del trenta per cent de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre aquesta edificabilitat del planejament vigent en sòl urbà. No obstant això, aquesta reserva no podrà ser inferior al que resulte d'un estudi de demanda que es realitze amb motiu de la redacció del pla.”

El percentatge del 30% és superior al previst en la legislació estatal bàsica. El Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana en el seu article 20.b estableix un mínim del 10% com la redacció original de l'article.

La CEV entén que la dotació per a habitatge públic del 30% de l'increment d'edificabilitat residencial previst sobre edificabilitat del planejament vigent en sòl urbà, pot condicionar la viabilitat econòmica de determinades actuacions urbanístiques.

A manera d'exemple, en una àrea susceptible de regeneració amb una superfície bruta de 30.000 metres quadrats, i sota uns supòsits estàndard (vegeu exemple annex), per a compensar econòmicament els costos de re-urbanització s'hauria de recórrer a un increment en l'edificabilitat (una altura addicional) en el 34% dels edificis. És pràcticament impossible que una àrea de regeneració dispose d'un 34% d'edificis que estructuralment i urbanísticament admeten una altura addicional. Els percentatges normals se situen com a molt en el 25%. És a dir, l'actuació no seria viable econòmicament perquè els costos de re-urbanització no podrien compensar-se amb l'edificabilitat privada.

La CEV considera que ha de mantenir-se el mínim del 10% del text original perquè l'increment proposat pot condicionar la viabilitat econòmica de determinades actuacions urbanístiques. Així mateix, entén que qualsevol increment d'aquest 10% ha de justificar-se amb un estudi de demanda d'habitatge públic.

Exemple:

	M2	Coste €/m2 techo	Costes Totales (€)
SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (M2)	250.000		
HIPOTESIS			
% Ocupación (m2 suelo de vda)	57%	142.500	
% Ocupación de viales (m2 suelo)	23%	57.500	
% Ocupación solar	60%		
Coste de re-urbanización sobre m2 de vial	120 €		6.900.000 €
Precio venta de vivienda libre/m2 techo	1.700 €		
Distribución Costes de promoción (€/m2 techo)			
Coste de suelo (20%)	20%		340 €
Costes de construcción y gastos generales	60%		1.020 €
Beneficio	20%		340 €
Incremento adicional de una altura por edificio			

Los propietarios compensan al promotor los costes de re-urbanización mediante el incremento de edificabilidad (m2 de techo).

¿Cuántos m2 de techo cubren los costes de reurbanización?

M2 de techo necesarios para cubrir el coste de la urbanización 20.294

A) CESION 30% DE LA EDIFICABILIDAD EXTRA PARA VIVIENDA PUBLICA

	Supuestos según la altura media del sector		
	3 alturas	4 alturas	5 alturas
Edificación total del sector (suponiendo 60% de ocupación de solar)	256.500	342.000	427.500
% de techo necesario sobre el existente según altura media del sector	7,91%	5,93%	4,75%
% de techo necesario total (vda pública-cesión 30%+ vda privada)	11,30%	8,48%	6,78%
M2 de techo necesario total (vda pública-cesión 30%+ vda privada)	28.992	28.992	28.992
M2 de techo por cada incremento de altura	85.500	85.500	85.500
% de edificios que deben aumentar una altura en el sector	33,91%	33,91%	33,91%
Edificabilidad bruta del sector antes de la operación	1,03	1,37	1,710
Edificabilidad bruta despues operación	1,14	1,48	1,83

B) CESION 10% DE LA EDIFICABILIDAD EXTRA PARA VIVIENDA PUBLICA

	Supuestos según la altura media del sector		
	3 alturas	4 alturas	5 alturas
Edificación total del sector (suponiendo 60% de ocupación de solar)	256.500	342.000	427.500
% de techo necesario sobre el existente según altura media del sector	7,91%	5,93%	4,75%
% de techo necesario total (vda pública-cesión 30%+ vda privada)	8,79%	6,59%	5,27%
M2 de techo necesario total (vda pública-cesión 30%+ vda privada)	22.549	22.549	22.549
M2 de techo por cada incremento de altura	85.500	85.500	85.500
% de edificios que deben aumentar una altura en el sector	26,37%	26,37%	26,37%
Edificabilidad bruta del sector antes de la operación	1,03	1,37	1,71
Edificabilidad bruta despues operación	1,12	1,46	1,80

CONCLUSIÓN

ES PRÁCTICAMENTE IMPOSIBLE QUE UN ÁREA DE REGENERACIÓN DISPONGA DE UN 34% DE EDIFICIOS QUE ESTRUCTURAL Y URBANÍSTICAMENTE ADMITAN UNA ALTURA ADICIONAL. LOS PORCENTAJES NORMALES SE SITUAN COMO MUCHO EN EL 25% (CESIÓN DEL 10%)

SEGONA.

Article 37. Sòl dotacional privat

L'avantprojecte de Llei preveu, mitjançant la modificació de l'article 37, la supressió dels sòls dotacionals privats. La CEV entén que no ha de suprimir-se la figura del sòl dotacional privat per a ús educatiu-cultural, esportiu-recreatiu, sanitari-assistencial, administratiu-institucional o d'infraestructura- servei urbà, en règim d'explotació mitjançant fórmules de col·laboració públic privada. Són

Dictamen a l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge CV

usos d'interès social i de serveis a la ciutadania no assimilables a l'ús d'altres sòls terciaris d'aprofitament urbanístic privat.

Per a la nova tipologia de sòls amb ús terciari especial, l'apartat 2 de l'article preveu un tractament especial per a afavorir la seua permanència en sòls ja urbanitzats. La CEV considera que el tractament especial regulat en l'apartat 2, ha d'estendre's al sòl urbanitzable i resta de tipus de sòl.

Per l'exposat, entenem que aquestes dues consideracions a l'articulat, incloses en primera instància en l'esborrany d'esborrany de Dictamen proposat per la Comissió de Programació Territorial i Medi ambient hagueren contribuït a millorar el text de l'Avantprojecte de Llei, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP) de la Comunitat Valenciana

A València, a 12 de gener de 2018

Fdo.: Miguel Ángel Javaloyes del Ric
Grup II CES-CV