DICTAMEN AL ANTEPROYECTO DE LEY

DEL SUELO

DE LA COMUNITAT VALENCIANA

De acuerdo con las competencias atribuidas al Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana por la Ley 1/2014, de 28 de febrero, y previa la tramitación correspondiente, el Pleno del Comité, en su sesión extraordinaria celebrada el 7 de agosto de 2026, emite el siguiente Dictamen.

I.- ANTECEDENTES

El día 23 de julio de 2026, tuvo entrada en la sede del CES CV, escrito del subsecretario de la Vicepresidencia tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, Juan Martínez Caballero, por el que se solicitaba, a ser posible antes del 10 de agosto de 2026, la emisión del correspondiente dictamen preceptivo, al Anteproyecto de Ley del suelo de la Comunitat Valenciana.

Además del texto del Anteproyecto de Ley, se ha remitido a este organismo el expediente relativo al mismo, que incluye toda la siguiente documentación:

1.- Oficio de la Subsecretaría de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio por el que se solicita la emisión de dictamen preceptivo al Anteproyecto de Ley del suelo de la Comunitat Valenciana.

2.- Propuesta del director general de inicio del procedimiento.

3.- Resolución del Conseller, de inicio del procedimiento de elaboración.

4.- Documento de consulta previa de la reforma de la legislación urbanística.

5.- Escrito con anuncio de la consulta previa en el DOGV.

6.- Publicación del anuncio en el DOGV de la consulta previa, en valenciano.

7.- Publicación del anuncio en el DOGV de la consulta previa, en castellano.

8.- Aportaciones presentadas en la consulta previa.

9.- Informe de los escritos presentados en la consulta previa (punto 2 de la Memoria justificativa).

10.- Anteproyecto de ley del suelo de la Comunitat Valenciana, a 30 de octubre de 2025.

11.- Memoria justificativa del Anteproyecto de ley del suelo de la Comunitat Valenciana, a 30 de octubre de 2025.

12.- Informe de impacto de género de la Ley del suelo de la CV.

13.- Informe sobre despoblamiento.

14.- Informe de la Dirección General de TIC de la Ley del suelo de la CV.

15.- Informe de familia de la Ley del suelo de la CV.

16.- Informe de infancia y adolescencia de la Ley del suelo de la CV.

17.- Informe de necesidad y oportunidad de la Ley del suelo de la CV.

18.- Justificante de la remisión a la Subsecretaría de Igualdad.

19.- Justificante de la remisión de la solicitud de alegaciones a las Consellerias.

20.- Memoria económica de la Ley del suelo de la CV.

21.- Oficios remitidos a las Consellerias para alegaciones en 15 días.

22.- Oficio de solicitud de la Unidad de lenguaje de la Conselleria de la Ley del suelo de la CV.

23.- Informe de alegaciones de la Unidad de Igualdad.

24.- Justificante de la remisión a la Dirección General y otros departamentos.

25.- Oficios remitidos a la Dirección General y otros organismos para alegaciones firmados.

26.- Resolución de la Dirección General sometiendo a información al público.

27.- Informe de la Delegación de Protección de Datos.

28.- Anuncio en el DOGV de la información pública del anteproyecto de ley del suelo, en valenciano.

29.- Anuncio en el DOGV de la información pública del anteproyecto de ley del suelo, en castellano.

30.- Relación de las observaciones presentadas por las Consellerias.

31.- Alegaciones presentadas en la información al público.

32.- Anteproyecto de ley del suelo de la Comunitat Valenciana, a 7 de abril de 2026.

33.- Informe a las alegaciones presentadas en la información al público.

34.- Informe de contestación a las observaciones de las Consellerias.

35.- Memoria justificativa de la Ley del Suelo de la Comunitat Valenciana, de 7 de abril de 2026.

36.- Informe de huella de los grupos de interés.

37.- Solicitud de Informe a la DG de Presupuestos.

38.- Solicitud de Informe a la Abogacía General de la Generalitat.

39.- Informe favorable de la DG de Presupuestos.

40.- Remisión de documentación complementaria a la Abogacía General de la Generalitat.

41.- Informe de la Abogacía General de la Generalitat.

42.- Anteproyecto de Ley del suelo julio 2026, con control de cambios de la versión anterior.

43.- Anteproyecto de Ley del suelo julio 2026, en castellano.

44.- Anteproyecto de Ley del suelo julio 2026, en valenciano.

45.- Informe explicativo de los cambios introducidos, tras el Informe de la Abogacía General de la Generalitat.

46.- Remisión a la Subsecretaría para la elevación al Pleno del Consell.

47.- Solicitud de informe de coordinación informática.

48.- Documento complementario de erratas en la Ley.

49.- Justificación de no necesidad de informe de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias (FVMP).

50.- Documento de últimas justificaciones.

51.- Acord del Consell de 17 de julio de 2026.

52.- Anteproyecto de Ley del suelo, acuerdo de 17 de julio 2026, en castellano.

53.- Nota de Régimen Interior (NRI) de solicitud de informe a la FVMP.

54.- Remisión de solicitud a la FVMP.

55.- Acuse de comparecencia de la notificación.

De manera inmediata, se dio traslado a la Comisión de Programación Territorial y de Medio Ambiente (COPTMA) del citado Anteproyecto de Ley, con el fin de elaborar el Borrador de Dictamen.

El día 24 de julio de 2026, se reunió en sesión plenaria el conjunto del CES CV, donde estaban presentes los miembros de la Comisión de Programación Territorial y de Medio Ambiente. A la misma asistieron el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación, Miguel Ángel Ivorra Devesa; el subdirector general de Urbanismo y Territorio, Emilio Argente Hernández y el jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, Fernando Renau Faubell, quienes procedieron a explicar el Anteproyecto de Ley del Suelo de la Comunitat Valenciana, objeto del dictamen.

En fechas 4 y 5 de agosto de 2026, se reunió en sesión de trabajo la Comisión de Programación Territorial y de Medio Ambientel, con el fin de elaborar el borrador de Dictamen al Anteproyecto de Ley del Suelo de la Comunitat Valenciana.

El día 5 de agosto de 2026, tuvo entrada en la sede del CES CV, un nuevo escrito del subsecretario de la Vicepresidencia tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, Juan Martínez Caballero, adjuntando para la consideración del CES CV nueva documentación recabada con posterioridad y conformadora del expediente, a los efectos oportunos relacionados con la emisión del dictamen, que se concreta en la siguiente:

- Contestación de la FVMP a la solicitud de informe.

- Solicitud de dictamen a la Comisión Mixta GVA-FVMP.

- Nota explicativa sobre la documentación facilitada para la reunión de la comisión mixta de cooperación entre la Generalitat y la FVMP.

- Certificado de informe favorable de la Comisión Mixta GVA-FVMP.

- Informe sobre el respeto a la autonomía municipal.

- Informe de coordinación informática.

Nuevamente, en fecha 6 de agosto de 2026, se reunió en sesión de trabajo la Comisión de Programación Territorial y de Medio Ambientel, con el fin de continuar en la elaboración y conclusión del borrador de Dictamen al Anteproyecto de Ley del Suelo

de la Comunitat Valenciana, el cual fue elevado al Pleno del día 7 de agosto de 2026 y aprobado por unanimidad.

II.- CONTENIDO

El Anteproyecto de Ley que se dictamina consta de Exposición de motivos, Título Preliminar, seis Títulos con sus correspondientes capítulos, con un total de 338 artículos, diez Disposiciones Adicionales, dieciocho Disposiciones Transitorias, Disposición Derogatoria Única y tres Disposiciones Finales.

En la **Exposición de motivos** se indica que el anteproyecto de ley establece una nueva regulación de la ordenación del territorio y del urbanismo, cuya finalidad es dotar a la Comunitat Valenciana de un marco normativo claro, coherente y técnicamente riguroso que permita afrontar los desafíos territoriales y urbanísticos actuales, desde una perspectiva realista y operativa, por lo que ha sido concebida para no convertirse en un obstáculo añadido, sino en una herramienta útil al servicio del interés general, además de orientarse a simplificar trámites, eliminar cargas innecesarias, corregir incoherencias y clarificar la redacción, desde una perspectiva integradora que garantice la protección del territorio, el respeto al medio ambiente y la seguridad jurídica.

El **Título preliminar** (artículos 1 a 9) recoge las determinaciones generales como el objeto; el concepto de ordenación del territorio; las competencias y los fines en materia de ordenación del territorio; así como el concepto, contenidos, principios, garantías, competencias y objetivos de la actividad urbanística y la participación de los particulares. Cabe destacar que entre los objetivos esenciales que fija el texto destacan la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía, el uso racional del suelo y la promoción de un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, equilibrado y respetuoso con los valores ambientales y paisajísticos.

El **Título I. Ordenación territorial** (artículos 10 a 36) contiene tres capítulos. El **capítulo I**. **Principios y directrices**, con dos secciones. La Sección 1ª. **La Infraestructura Verde y el Paisaje** (artículos 10 a 12) dedicada a la infraestructura verde, con el concepto, funciones, espacios y la definición, objetivo y finalidades del paisaje. Y la Sección 2ª. **Criterios de ocupación del suelo** (artículos 13 a 19) que determina los criterios de crecimiento territorial y urbano; de ordenación e integración paisajística; de ordenación de los recursos hídricos en el territorio; de integración de las infraestructuras; criterios para la ordenación del medio rural valenciano, así como la mejora de la calidad de vida en las ciudades y la cohesión social. El **capítulo II**. **Instrumentos de ordenación territorial**, con dos secciones.

La Sección 1ª. **Determinaciones generales** (artículo 20) con los instrumentos de ordenación territorial. La Sección 2ª. **La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana** (artículos 21 a 26) con el concepto; las funciones, objetivos y contenido; la documentación; la formulación; la tramitación y aprobación y la publicación y vigencia. Y la Sección 3ª. **Los planes de acción territorial** (artículos 27 a 33), con el concepto y tipos; el contenido; el Plan de acción territorial sectorial de vivienda protegida, la documentación; la formulación; la aprobación definitiva y efectos; la publicación y vigencia. Y el **capítulo III**. **Los proyectos de interés autonómico** (artículos 34 a 36) que contiene el concepto y finalidad; la declaración y efectos y el procedimiento.

El **Título II. Estatuto de la propiedad del suelo** (artículos 37 a 80) contiene tres capítulos. El **capítulo I**. **Principios generales del estatuto del derecho de propiedad** (artículos 37 a 42) que recoge el contenido del derecho de propiedad del suelo; el suelo urbano; el concepto de solar; el régimen de edificación de los solares; el suelo urbanizable y el suelo no urbanizable. El **capítulo II**. **Derechos y deberes del propietario del suelo** (artículos 43 a 52) relativo al Estatuto general de la propiedad del suelo; los conceptos básicos para la justa distribución de beneficios y cargas; los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano y de suelo urbanizable; los derechos de los propietarios de suelo no urbanizable; la transmisión de fincas y deberes urbanísticos; la declaración de obra nueva y el principio de no indemnización por el ejercicio de potestades urbanísticas. El **capítulo II**. **Régimen del suelo no urbanizable** (artículos 53 a 80), con cinco secciones. La Sección 1ª. **El suelo no urbanizable y clases** (artículos 53 a 56) con los objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable; las categorías de suelo no urbanizable; los criterios de adscripción a la categoría de suelo no urbanizable y el suelo no urbanizable común. La Sección 2ª. **Régimen de propiedad del suelo no urbanizable** (artículos 57 a 59) con el contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo no urbanizable y los derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable. La Sección 3ª. **Ordenación y gestión del suelo no urbanizable** (artículos 60 a 66) con las normas de aplicación directa en el suelo no urbanizable; los usos y aprovechamientos tanto ordinarios como excepcionales en suelo no urbanizable común; el régimen general de usos en suelo no urbanizable protegido; las actuaciones promovidas por las administraciones y sus agentes; las actuaciones en suelo no urbanizable no sujetas a licencia ni a declaración responsable y las especialidades de las licencias urbanísticas en suelo no urbanizable. La Sección 4ª. **Las declaraciones de interés comunitario** (artículos 67 a 74) que regula la declaración de interés comunitario, con su régimen general, el procedimiento, las reglas aplicables a los informes en la tramitación, la resolución, el canon, la duración, la extinción y caducidad, así como las modificaciones. La Sección 5ª. **Los núcleos rurales tradicionales y las edificaciones de arquitectura**

tradicional (artículos 75 y 76), con la delimitación, clasificación y ordenación de los núcleos rurales y la reconstrucción de edificaciones de arquitectura tradicional rural. Y la Sección 6ª. **Órdenes individualizadas de minimización y proyectos de obras públicas para minimizar impactos de grupos o núcleos de edificaciones irregulares** (artículos 77 a 80), con las órdenes individualizadas de minimización, su procedimiento y sus efectos y los proyectos de obras públicas para minimizar los impactos de grupos de núcleos de edificaciones irregulares.

El **Título III. Planeamiento urbanístico** (artículos 81 a 146) contiene dos capítulos. El **capítulo I**. **Los instrumentos de planeamiento** (artículos 81 a 146) viene con nueve secciones. La Sección 1ª. **Disposiciones comunes** (artículos 81 a 88) con los instrumentos de planeamiento urbanístico; las reglas comunes sobre el contenido y la documentación del planeamiento; el soporte digital y tramitación electrónica del planeamiento; la ordenación directiva y estructural; la ordenación pormenorizada; la reserva para vivienda protegida y las ordenanzas municipales. La Sección 2ª. **El plan general** (artículos 89 a 95) contiene la definición y relación con otros instrumentos de planeamiento; las determinaciones del plan general y en concreto en el suelo urbano, en el suelo urbanizable y en el suelo no urbanizable, así como en relación con la red primaria y la documentación del plan general. La Sección 3ª. **El plan pormenorizado** (artículos 96 a 98) con el concepto y alcance; las reservas de suelos dotacionales y estándares y la documentación. La Sección 4ª. **El plan parcial** (artículos 99 a 102), con el concepto y alcance; las reservas de suelos dotacionales y estándares, así como la documentación. La Sección 5ª. **El plan de reforma interior** (artículos 102 a 104), también con el concepto y alcance; el plan de reforma interior para actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana y la documentación. La Sección 6ª. **El catálogo de protecciones** (artículos 105 y 106), con el concepto y alcance y la documentación. La Sección 7ª. **El plan especial** (artículos 107 a 109), con el concepto y alcance; el plan especial de iniciativa pública para vivienda protegida y la documentación. La Sección 8ª. **El estudio de detalle** (artículos 110 y 111), con el concepto y alcance y la documentación. La Sección 9ª. **El plan urbanístico simplificado** (artículos 112 a 114), con el plan urbanístico simplificado; contenido y documentación. El **capítulo II**. **Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de planeamiento.** La Sección 1ª. **Competencias** (artículos 115 a 117), relativa a las Administraciones competentes para formular y aprobar los planes; los planes sujetos a evaluación ambiental, y el órgano ambiental. La Sección 2ª. **La tramitación del planeamiento general** (artículos 118 a 131) que contiene la información referida a la promoción del plan general, con la consulta previa a la elaboración; la colaboración administrativa; la elaboración del borrador del plan e inicio del trámite ambiental; la aprobación inicial e información al público; las reglas especiales

en relación con la emisión de informes sectoriales; la solicitud de colaboración autonómica en la emisión de los informes sectoriales; el nuevo trámite de información al público por modificaciones sustanciales; el acuerdo de remisión al órgano ambiental para emisión de declaración ambiental; la declaración ambiental estratégica; la aprobación provisional y definitiva, bien parcial o supeditada y las especialidades en la tramitación del plan urbanístico simplificado. La Sección 3ª. **Tramitación del planeamiento de desarrollo** (artículos 132 a 136) que incluye la tramitación del plan pormenorizado; de los planes parciales y de reforma interior y de los catálogos; de los planes especiales; de los estudios de detalle y las disposiciones comunes relacionadas con la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental. La Sección 3ª. **Previsiones adicionales sobre la formulación, aprobación, suspensión y modificación de los planes** (artículos 137 a 146), que recoge la iniciativa particular en el planeamiento urbanístico; la suspensión del otorgamiento de licencias; las modificaciones de los planes y las que comporten incremento de edificabilidad, densidad o intensidad de uso; la publicación del planeamiento; la vigencia y efectos de la aprobación de los planes; el régimen de las edificaciones y usos preexistentes disconformes con la nueva ordenación; las reglas aplicables a la ausencia de planeamiento; el registro de planes y los textos consolidados.

El **Título IV. Gestión urbanística** (artículos 147 a 242) con siete capítulos. El **capítulo I**. **Disposiciones generales.** La Sección 1ª. **Criterios generales** (artículos 147 y 148) con la ejecución urbanística, que incluye el concepto y competencias y los presupuestos y modalidades de la ejecución. La Sección 2ª. **La Reparcelación** (artículos 149 y 169) que contempla la reparcelación, con la definición y finalidad; las modalidades y ámbito; los derechos de los afectados; el tratamiento de los bienes de dominio público; la valoración de bienes y derechos; las reglas para distribuir las adjudicaciones, las especiales sobre proindivisos y las referidas al ejercicio del derecho del propietario a no participar; la identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados; la titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados; la identificación registral de fincas; la cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación; el contenido documental del proyecto de reparcelación; la tramitación de la reparcelación forzosa; los efectos; la reversión; la reparcelación voluntaria; la reparcelación en régimen de propiedad horizontal; las determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de fincas de resultado bajo el régimen de complejo inmobiliario; la reparcelación económica y la transferencia de aprovechamiento. La Sección 3ª. **Las cargas de urbanización** (artículos 170 a 175) que regula las cargas de urbanización; el proyecto de urbanización; el régimen de contratación de las obras de urbanización; las redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores; la

recepción de las obras de urbanización y el deber de conservación de las obras de urbanización. El **capítulo II**. **La ejecución de las actuaciones integradas.** La Sección 1ª. **Disposiciones generales** (artículos 176 a 179), con las actuaciones integradas y unidades de ejecución; los sistemas y programas de actuación y la elaboración y aprobación de los programas de actuación. La Sección 2ª. **El sistema de gestión por los propietarios** (artículos 180 a 189) que contempla el concepto; los sujetos y requisitos; la iniciativa y procedimiento; el régimen jurídico de la agrupación de interés urbanístico; la incorporación de propietarios y opción de no participación; las relaciones entre el urbanizador y los propietarios no promotores; la reparcelación, afección real y cesiones; la responsabilidad, incumplimientos y garantías; la modalidad simplificada por unanimidad o propietario único; la recepción de las obras, conservación y extinción de la agrupación de interés urbanístico. La Sección 3ª. **El sistema de cooperación** (artículos 190 a 193) con el propio sistema de cooperación; los gastos; la formulación del proyecto de reparcelación y el derecho del propietario a no participar en la actuación. La Sección 4ª. **El sistema de agente urbanizador** (artículos 194 a 203) con las características del sistema de agente urbanizador; los criterios de adjudicación del concurso público para la selección de agente urbanizador; la tramitación del concurso para la adjudicación del agente urbanizador; el contenido de las proposiciones; la adjudicación y terminación del concurso; la modificación de las condiciones de adjudicación; la resolución del convenio; la aplicación de la legislación en materia de contratos del sector público; la participación y otros derechos de los propietarios; la retribución y otros derechos del agente urbanizador. La Sección 5ª. **El sistema de expropiación** (artículos 204 a 210) con las características del sistema de expropiación; la gestión y la concesión del sistema de expropiación; la ejecución de la urbanización en el sistema de expropiación; las reglas sobre el justiprecio y pago; la liberación de la expropiación y la disposición anticipada de parcelas. El **capítulo III**. **La ejecución de las actuaciones de gestión aislada** (artículos 211 a 213) con la ejecución por gestión aislada; el proyecto de distribución de cargas de urbanización y la iniciativa y ejecución de la gestión aislada. El **capítulo IV. La ejecución de las actuaciones de dotación** (artículos 214 a 217) con el concepto y requisitos de procedencia; el estándar dotacional y área homogénea; los deberes de cesión de suelo y participación pública en las plusvalías y las formas de cumplimiento, acreditación y graduación de deberes. El **capítulo V. La obtención y ejecución del suelo dotacional** (artículos 218 a 220) con la obtención del suelo dotacional; la permuta y la ocupación directa. El **capítulo VI. La expropiación forzosa por razón de urbanismo** (artículos 221 a 233). La Sección 1ª. **Disposiciones generales** (artículos 221 a 228) con la legitimación de la expropiación urbanística; los supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos; el procedimiento de la expropiación urbanística y

de tasación conjunta, los bienes de dominio público y expropiación; la constitución de servidumbres; el destino de los bienes y derechos expropiados y la expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas. La Sección 2ª. **Expropiación por ministerio de la ley** (artículos 229 a 233) con la expropiación por ministerio de la ley; los supuestos de improcedencia e interrupción de plazos; los derechos de tanteo y retracto y especialidades en proindiviso; las reservas de aprovechamiento y legitimación temporal y la imposibilidad material de ejecución. El **Capítulo VII**. **Instrumentos de intervención en el mercado de suelo** (artículos 234 a 242). La Sección 1ª. **Los patrimonios públicos de suelo** (artículos 234 a 238) que contiene el patrimonio público de suelo; el destino prioritario del patrimonio público de suelo; la gestión del patrimonio público de suelo; la transmisión excepcional del patrimonio público de suelo para determinados proyectos de interés autonómico y las áreas de reserva para la incorporación al patrimonio público de suelo. Y la Sección 2ª. **Derechos de superficie y de tanteo y retracto** (artículos 239 a 242) que recoge el derecho de superficie sobre bienes patrimoniales públicos; la delimitación de áreas sujetas a tanteo y retracto; la notificación previa y el ejercicio del derecho de tanteo y el de retracto.

El Título V. La actividad de edificación y rehabilitación (artículos 243 a 278) tiene cuatro capítulos. El **capítulo I**. **Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación** (artículos 243 a 269). La Sección 1ª. **Títulos administrativos habilitantes** (artículos 243 a 259) recoge los títulos habilitantes de naturaleza urbanística; los actos sometidos a licencia urbanística; el régimen y alcance de las licencias urbanísticas; las licencias parciales, ejecución por fases y licencias complementarias; la licencia básica o de aspectos esenciales; la competencia y procedimiento de las licencias urbanísticas; las licencias de obras y usos provisionales; los actos sometidos a declaración responsable urbanística; el contenido de las declaraciones responsables urbanísticas; el régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas; los plazos y caducidad de las licencias y pérdida de eficacia de las declaraciones responsables urbanísticas; el procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas; el plazo máximo de comprobación y verificación administrativa de la declaración responsable urbanística; las exenciones de licencia y declaración responsable; la modificación o extinción de la eficacia de títulos habilitantes sobrevenidamente incompatibles con el planeamiento urbanístico; la obligaciones de las empresas suministradoras de servicios y las obras públicas exentas de licencia. La Sección 2ª. **Colaboración público-privada en la tramitación de títulos administrativos habilitantes** (artículos 260 a 265) que contempla las entidades colaboradoras urbanísticas; las funciones de las entidades colaboradoras urbanísticas; el régimen jurídico de las entidades colaboradoras urbanísticas; el informe

técnico de conformidad urbanística emitido por entidad colaboradora; las infracciones y las sanciones de las entidades colaboradoras urbanísticas. La Sección 3ª. **Parcelaciones** (artículos 266 a 269) con los actos de parcelación, de parcelación rústica y de parcelación urbanística, así como la indivisibilidad de fincas, parcelas y solares. El **capítulo II**. **Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana** (artículos 270 a 273) con las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en suelo urbano; los sujetos intervinientes; la gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana y los programas de actuación de renovación y regeneración urbana. El **capítulo III**. **El deber de edificar y rehabilitar** (artículos 274 a 276) incorpora el deber de edificar; la ejecución por sustitución del incumplimiento del deber de edificar y el deber de conservación y rehabilitación. El **capítulo IV. Situación legal de ruina** (artículos 277 y 278) trata la situación legal de ruina y la amenaza de ruina inminente.

El **Título VI. Ejercicio de la potestad de disciplina urbanística** (artículos 279 a 338) con cinco capítulos. El **capítulo I**. **Protección de la legalidad urbanística** (artículos 279 a 298) contiene la reacción administrativa ante la actuación ilegal; el carácter inexcusable del ejercicio de la potestad; los actos en ejecución carentes de título habilitante y con título habilitante pero disconformes; los actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica; el requerimiento de legalización; las obras terminadas sin título habilitante o disconformes; el plazo para el ejercicio de la acción de restauración; el régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística; la restauración de la legalidad urbanística; la imposibilidad de ejecución; las medidas cautelares; el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística; la suspensión de la ejecución de la orden de restauración; el incumplimiento de la orden de suspensión y de la orden de restauración; el supuesto especial de expropiación forzosa; las medidas complementarias en caso de incumplimiento de la orden de restauración; la revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución y la impugnación autonómica de licencias municipales. El Capítulo II. **Infracciones y sanciones urbanísticas** (artículos 299 a 315). La Sección 1ª. **Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas** (artículos 299 a 315) contiene el concepto de infracción; las infracciones muy graves, graves y leves; los tipos de sanciones; la cuantía de las multas; la inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador; los sujetos responsables; la muerte o extinción de los responsables; la prescripción de las infracciones y de la sanción; las circunstancias agravantes y atenuantes; la graduación de la responsabilidad; las reglas para la determinación de la sanción y las especiales por reposición voluntaria o pago anticipado; el procedimiento sancionador; las infracciones conexas; las cuestiones incidentales del procedimiento sancionador y el resarcimiento de

daños y perjuicios. La Sección 2ª. **De las infracciones muy graves y sus sanciones** (artículos 316 y 317) con las actuaciones ilegales en suelos protegidos y las parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación. La Sección 3ª. **De las infracciones graves y sus sanciones** (artículos 318 a 320) con las infracciones en materia de edificación; la actuación en edificios catalogados y otras infracciones graves. La Sección 4ª. **De las infracciones leves y sus sanciones** únicamente con el artículo 321 con las actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones. El Capítulo III. **Administraciones competentes en disciplina urbanística** (artículos 322 a 324) relativo a las competencias de los municipios; la sustitución autonómica en las competencias municipales y las competencias de la Generalitat. El Capítulo IV. **Inspección urbanística** (artículos 325 y 326) con el concepto y la competencia sobre inspección urbanística. Y el Capítulo V. **La Agencia Valenciana de Protección del Territorio** (artículos 327 a 338) contiene la naturaleza jurídica, adscripción y régimen jurídico; el objeto, fines y ámbito de actuación; las funciones; la adhesión de los municipios; las obligaciones de colaboración de los municipios adheridos; la pérdida de efectos de la adhesión y separación voluntaria; los órganos de la Agencia; el Consejo de dirección, con la composición y funciones; la Dirección gerencia y su nombramiento y funciones; el personal; el patrimonio, recursos económicos y régimen presupuestario y la contratación, planificación anual y transparencia.

La **Disposición adicional primera** contiene el régimen jurídico y procedimiento de la evaluación ambiental estratégica.

La **Disposición adicional segunda** se refiere a la coordinación entre la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de urbanización.

La **Disposición adicional tercera** prevé las entidades urbanísticas de capital público.

La **Disposición adicional cuarta** recoge la actuación de las entidades colaboradoras urbanísticas en materia de vivienda.

La **Disposición adicional quinta** trata los proyectos habitacionales locales.

La **Disposición adicional sexta** contiene los proyectos habitacionales locales promovidos por la Generalitat.

La **Disposición adicional séptima** establece el régimen excepcional y temporal de incremento de edificabilidad y del número máximo de viviendas en parcelas destinadas a vivienda sujeta a protección pública.

La **Disposición adicional octava** contempla el régimen excepcional y temporal de implantación de uso residencial de vivienda sujeta a protección pública en parcelas calificadas de uso terciario de oficinas.

La **Disposición adicional novena** trata de la protección de datos personales.

La **Disposición adicional décima** se refiere al uso del masculino genérico.

La **Disposición transitoria primera** se refiere al régimen transitorio en relación con los planes de acción territorial, proyectos de inversión estratégica, proyectos territoriales estratégicos y proyectos de interés autonómico.

La **Disposición transitoria segunda** es la relativa a los Planes urbanísticos en tramitación.

La **Disposición transitoria tercera** prevé la conversión de los proyectos de delimitación del suelo urbano en planes urbanísticos simplificados.

La **Disposición transitoria cuarta** contempla la conversión de determinadas normas subsidiarias de planeamiento en planes urbanísticos simplificados.

La **Disposición transitoria quinta** aborda la innecesariedad de adaptación de los planes generales y las normas subsidiarias de planeamiento no convertidas en plan urbanístico simplificado.

La **Disposición transitoria sexta** considera el régimen voluntario de adaptación de los planes generales.

La **Disposición transitoria séptima** trata las modificaciones de planes generales sin previa adaptación.

La **Disposición transitoria octava** prevé el desarrollo de suelos urbanizables en planes generales sin adaptar.

La **Disposición transitoria novena** recoge las reglas transitorias en relación con las determinaciones del suelo no urbanizable.

La **Disposición transitoria décima** expone la aplicación del régimen transitorio a planes generales aprobados sin adaptación.

La **Disposición transitoria undécima** se refiere a los procedimientos en materia de minimización.

La **Disposición transitoria duodécima** contiene el régimen transitorio de procedimientos urbanísticos de gestión.

La **Disposición transitoria decimotercera** es la relativa a los programas aprobados con anterioridad.

La **Disposición transitoria decimocuarta** es sobre el régimen de las declaraciones de interés comunitario otorgadas conforme a la legislación anterior.

La **Disposición transitoria decimoquinta** distingue la situación de determinadas edificaciones sin licencia.

La **Disposición transitoria decimosexta** contiene la regularización de actividades industriales y terciarias en suelo no urbanizable.

La **Disposición transitoria decimoséptima** es sobre el régimen transitorio de las entidades colaboradoras urbanísticas.

La **Disposición transitoria decimoctava** aborda el régimen reglamentario transitorio de determinados preceptos y anexos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

La **Disposición derogatoria única** como su nombre indica recoge la derogación normativa.

La **Disposición Final primera** contempla la modificación de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana.

La Disposición Final segunda se refiere a la habilitación para el desarrollo reglamentario.

La **Disposición final tercera** establece la eentrada en vigor.

III.- OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL

PRIMERA. Marco normativo

En el **ámbito internacional**, en concreto en la **Unión Europea**, esta no cuenta con competencia directa para legislar sobre urbanismo. No obstante, con la aprobación de la Directiva (UE) 2025/2360 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de noviembre de 2025, relativa a la vigilancia y la resiliencia del suelo, se pretende establecer un marco sólido y coherente de vigilancia del suelo de los Estados miembros, y se introducen obligaciones directas para estos en cuanto a la ordenación del territorio y la urbanización, principalmente a la hora de justificar la necesidad de

nuevas expansiones urbanas y los cambios de uso de la tierra. La Directiva debe ser traspuesta a los ordenamientos de los Estados a más tardar el 17 de diciembre de 2028.

En cuanto al **ámbito estatal**, la ordenación del territorio y el urbanismo son competencia exclusiva de los respectivos Gobiernos autonómicos, de acuerdo con la disposición 3ª del artículo 148. 1. de la Constitución Española y con los distintos Estatutos de Autonomía. No obstante, el Estado mantiene la competencia para dictar la legislación básica en esta materia. La norma central y fundamental es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). Esta ley establece las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo, define la situación jurídica del suelo, regula las técnicas de participación pública y establece los criterios básicos para la evaluación de la sostenibilidad de las políticas del suelo. De manera subsidiaria esta norma rige, junto con sus respectivos planeamientos urbanísticos, el régimen jurídico de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Otras normas estatales, aunque no planifican sobre el territorio, sí que actúan como límites y condicionantes directos a la planificación urbanística: es el caso de leyes como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que obliga a someter los planes y programas urbanísticos a evaluación ambiental estratégica; la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, que limita el cambio de uso a urbano del terreno forestal; la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que establece una zona de servidumbre y protección que restringe severamente el urbanismo; o la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que establece figuras de protección del patrimonio natural que condicionan los desarrollos urbanísticos.

Respecto al **ámbito autonómico**, todas las Comunidades Autónomas cuentan con su propia ley de ordenación del territorio y del suelo, que se relacionan por orden cronológico de aprobación.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, regula la actividad urbanística en dicha Comunidad. La ley ha sido objeto de 21 modificaciones desde su entrada en vigor, la última de ellas publicada el 5 de diciembre de 2025.

La ordenación urbanística del suelo en la Comunidad de Madrid se regula principalmente a través de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, junto con las disposiciones todavía en vigor de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. La Ley 9/2001 ha sido modificada hasta en 23 ocasiones, estando la última de ellas aún pendiente de publicación.

En el Principado de Asturias, desde 2004 es el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo el que agrupa la normativa en vigor en esta materia.

La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y de la actividad urbanística en dicha Comunidad Autónoma.

En el País Vasco, esta disciplina se regula mediante la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El urbanismo en Catalunya se rige por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, el cual ha sido modificado hasta en 38 ocasiones (la última, pendiente de publicación).

La normativa vigente en la Comunidad de Aragón en materia de actividad urbanística se encuentra en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.

La ordenación del territorio, la ordenación del litoral y de la actividad urbanística en la Región de Murcia se regulan por medio de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística. La ley aspira además a garantizar, en el ámbito de un desarrollo sostenible, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la protección de la naturaleza, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

Por su parte, la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia regula la protección y la ordenación urbanística de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En la Comunidad Autónoma de Canarias, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos tiene por objeto regular el régimen jurídico del suelo, la ordenación del territorio y la ordenación urbanística; la coordinación de las políticas públicas relativas a la planificación y gestión del territorio y a la protección del medioambiente; y la intervención en las actividades públicas y privadas con incidencia relevante sobre el territorio y los recursos naturales.

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tiene por objeto la regulación de la actividad de ordenación del territorio, de la actividad urbanística y el

régimen de utilización del suelo y de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo, en la Comunidad Foral de Navarra.

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo tiene por objeto establecer el régimen jurídico general regulador de la actividad administrativa en materia de urbanismo en las Illes Balears, y definir el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo de acuerdo con su función social.

En la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible tiene por objeto la ordenación territorial y urbanística de la utilización del suelo para su aprovechamiento racional, de acuerdo con su función social, en el ámbito de dicha comunidad.

La regulación de la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía se lleva a cabo mediante la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio.

En Cantabria, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene por objeto establecer los principios básicos y regular los instrumentos necesarios para la ordenación territorial y urbanística, con el fin de establecer una utilización racional del territorio de dicha Comunidad, así como regular la actividad administrativa en materia de usos del suelo y de los recursos naturales

Mientras que la regulación de la ordenación del territorio y de la utilización del suelo para su aprovechamiento urbanístico en Castilla-La Mancha se efectúa por medio del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En el ámbito concreto de la **Comunitat Valenciana**, la Generalitat asume la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda en virtud del artículo 49. 1. 9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana (Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio).

La primera norma valenciana relativa a esta materia es la Ley 6/1989, de 7 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, siendo la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable, la que estableció las primeras limitaciones severas a la edificación en suelo no urbanizable. Posteriormente, la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística (LRAU) introdujo la posibilidad de la promoción y ejecución de planes urbanísticos por agentes urbanizadores privados. Más tarde, la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP) cuyo objeto era la regulación del marco de

la ordenación del territorio valenciano y la integración de la gestión del paisaje en el planeamiento territorial que derogó la Ley 6/1989, de 7 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, en lo que no estuviera derogada por la disposición final segunda de la LRAU.

La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable afianzó el régimen de protección del suelo rural, limitando las edificaciones, reforzando la disciplina urbanística y estableciendo un marco para tratar de evitar la transformación indiscriminada del territorio.

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) derogó la LRAU, permitiendo que la administración pública recuperara el protagonismo en la gestión urbanística, eliminando la iniciativa privada preferente del agente urbanizador en la mayoría de los casos, e introduciendo criterios de sostenibilidad, participación pública y un mayor control sobre la ejecución de los planes.

Posteriormente, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) supuso un salto cualitativo al unificar estas tres materias en un solo texto legal. La LOTUP introdujo la promoción de un modelo de ciudad policéntrica y con vertebración territorial, así como la integración de la variable "paisaje" de forma obligatoria en todos los instrumentos de planeamiento. A su vez, simplificó procedimientos administrativos e impulsó una mayor coordinación entre la Generalitat y los entes locales. La ley fue objeto de modificación en 11 ocasiones, siendo especialmente significativa la introducida por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, con el objetivo expreso de reducir la burocracia, agilizar los trámites de aprobación de los instrumentos de planeamiento y adaptar la norma a las nuevas realidades socioeconómicas y demográficas.

Finalmente, la refundición de esta normativa y la entrada en vigor, en fecha 17 de julio de 2021, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que no introdujo cambios sustanciales en la norma, proporcionó seguridad jurídica, claridad y coherencia al consolidar en un solo cuerpo legal la LOTUP y todas sus modificaciones posteriores. Y en la misma quedaban derogadas las siguientes disposiciones legales: la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable; la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable; la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana; la Ley 9/2006 de 5 de diciembre, Reguladora de los

Campos de Golf de la Comunitat Valenciana; la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, excepto la disposición final primera; el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell y el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.

SEGUNDA. Dictámenes emitidos por el CES CV en materia de ordenación territorial y urbanismo

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, en la sesión plenaria del día 28 de junio de 2001, emitió el correspondiente dictamen al Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y del Suelo No Urbanizable de la Comunitat Valenciana. En él se introdujeron diversas observaciones, que tenían relación con los artículos 6 (Utilización racional del suelo), 7 (Prevención de riesgos naturales o inducidos), 10 (Recuperación de núcleos históricos tradicionales), 13 (Protección del medio natural), 20 (Publicación y vigencia), Disposición Adicional Novena (Polígonos industriales en pequeños municipios), Disposición Transitoria Primera (Homologación de los planes a la nueva Ley), Disposición Transitoria Cuarta (Régimen jurídico aplicable a la franja costera del litoral de la Comunitat) y Disposición Transitoria Quinta (Régimen jurídico aplicable para la protección de la Huerta Valenciana).

En la sesión plenaria del día 18 de diciembre de 2003, el CES CV emitió el correspondiente dictamen al Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje sancionada como la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP). En el dictamen se introdujeron observaciones a los artículos 2 (Objetivos), 5 (Mejora de entornos urbanos), 13 (Utilización racional del suelo), 14 (Prevención de riesgos naturales o inducidos), 15 (Ordenación del litoral), 19 (Uso sostenible del agua), 20 (Protección del medio natural), 22 (Revitalización del Patrimonio Rural), 23 (Implantación de infraestructuras), 24 (Incremento de la eficiencia de los recursos energéticos), 40 (Formulación), 41 (Tramitación y aprobación), 81 (Sistema de indicadores territoriales y ambientales), 97 (Adecuación de los planes municipales a los instrumentos de ordenación del territorio) y 99 (Cauces de participación), así como a la Disposición Adicional Segunda (Avances de los Instrumentos).

En la sesión ordinaria de 20 de septiembre de 2013, el Comité procedió a emitir dictamen sobre el Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y

Paisaje de la Comunitat Valenciana, que se materializó en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP). En la norma se incorporaron las observaciones del Comité relacionadas con los artículos 2 (Competencias administrativas), 5 (Espacios que integran la infraestructura verde y su incorporación a la misma), 7 (Principios generales de crecimiento urbano y territorial), a la totalidad del Capítulo III *Principios de la ocupación racional del suelo*, a los artículos 33 (Documentación del plan general estructural), 49 (Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica), 52 (Participación pública y consultas), 53 (Propuesta de Plan o Programa y declaración ambiental y territorial estratégica), 56 (Tramitación de los planes que no estén sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica), 65 (Reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico), 68 (Derechos y deberes de los propietarios de suelo y bienes inmuebles), 76 (Aprovechamiento que corresponde a la Administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades), 85 (Reglas especiales sobre proindiviso), 97 (Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo), 115 (Procedimiento de programación en gestión directa y órganos competentes para impulsarla), 146 (Redes de suministro y costes de urbanización), 160 (Cuenta definitiva de liquidación), 219 (Silencio administrativo). Así como a la totalidad del Libro III *Disciplina urbanística*. Se proponía también por el Comité la incorporación de una nueva Disposición Adicional que habilitara al Consell para la aprobación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde y otros planes de especial interés relacionados con la Ley. Este dictamen se acompañó de un voto particular del grupo I.

Y en la sesión plenaria del día 12 de enero de 2018, el Comité emitió el correspondiente dictamen al Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana cuyo texto se publicó como Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. En este dictamen se introdujeron observaciones a los artículos 11 (33 LOTUP: Política pública de suelo y vivienda), 13 (36 LOTUP: Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana), 14 (37 LOTUP: Suelo dotacional privado), 24 (60 LOTUP: Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión estratégica sostenible), 25 (61 LOTUP: Elaboración y aprobación del Plan y Proyecto), 34 (72. sexies LOTUP: Sujetos intervinientes), 40 (77 LOTUP: Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades), 46 (96 LOTUP: Reparcelación voluntaria y reparcelación económica), 52 (111 LOTUP: Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica), 63 (143 LOTUP:

Modalidades de retribución al urbanizador), 72 (165. bis LOTUP: La reversión de la reparcelación), 79 (179 LOTUP: El deber de edificación), 84 (186 LOTUP: Programa de actuación aislada en sustitución del propietario), 86 (187. bis LOTUP: Venta forzosa), 92 (197 LOTUP: Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable), 93 (200 LOTUP: Actuaciones promovidas por los particulares), 94 (201 LOTUP: Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario), 95 (202 LOTUP: Actividades que requieren declaración de interés comunitario), 103 (210 LOTUP: Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable), 104 (211 LOTUP: Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial) y 105, que proponía la adición de un nuevo artículo de *Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable*. Este dictamen también se acompañó de un voto particular del grupo I.

TERCERA. Perspectiva rural. Mecanismo de verificación del CES CV

El Informe sobre el Medio Rural en la Comunitat Valenciana aprobado por el Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana el 15 de julio de 2020 refuerza el compromiso de esta Institución por atender las especificidades y necesidades del medio rural en nuestra Comunitat. Para ello, propone aplicar un mecanismo de verificación en los dictámenes que emita cuando entienda que la norma a dictaminar pueda tener un impacto importante en el medio rural.

En cumplimiento de lo anteriormente expuesto, el Comité observa que este anteproyecto de ley ha tenido en cuenta la realidad del mundo rural de nuestra Comunitat, y en este contexto, se incluye, como documento nº 12 del expediente, un *Informe de perspectiva rural sobre el despoblamiento y la equidad territorial* que se emite en cumplimiento del artículo 6 de la Ley 5/2023, de 13 de abril, integral de medidas contra el despoblamiento y por la equidad territorial en la Comunitat Valenciana.

En este sentido, el Anteproyecto de ley del suelo incorpora un enfoque explícito de apoyo al medio rural y a los municipios con riesgo de despoblación, dado que no se limita a proclamar la cohesión territorial como principio, sino que traduce esa finalidad en instrumentos concretos que alivian cargas administrativas, facilitan proyectos de vida y actividad económica en los pueblos y refuerzan la protección efectiva del territorio. Este enfoque se alinea con la Ley 5/2023, que diagnostica la magnitud del reto en la Comunitat Valenciana (pérdidas continuadas de población y envejecimiento

acentuado en un número significativo de municipios) y demanda respuestas normativas estables y operativas.

En concreto, el anteproyecto de ley contiene una mención explícita en su exposición de motivos y en diferentes preceptos como el artículo 17 (Criterios para la ordenación del medio rural valenciano) o el propio Capítulo III del Título II (artículos 53 a 80) que está dedicado al *Régimen del suelo no urbanizable*, cuya clasificación tiene como objetivos con afectación directa sobre el medio rural. También, los artículos 112 a 114 (dentro del Capítulo I *Instrumentos de planeamiento*, del Título III *Planeamiento urbanístico*) desarrollan el plan urbanístico simplificado, como figura de ordenación a la que podrán acogerse los municipios de menos de 1.000 habitantes empadronados y aquellos que sean declarados en riesgo de despoblación, que plantea unas exigencias documentales y dotacionales proporcionadas al tamaño y a la capacidad de estas Administraciones locales.

CUARTA. Plazo de emisión del dictamen

El Comité quiere hacer constar las dificultades que ha planteado la emisión del presente dictamen, elaborado, de hecho, en un plazo inferior al ordinario contemplado en la Ley del CES CV a tal efecto, y en el mes de agosto, en el que las organizaciones miembros del CES CV no tienen a su disposición todos los medios personales requeridos para el análisis de un Anteproyecto muy extenso, complejo, acompañado de una amplísima documentación complementaria, y que afecta de modo transversal a los grupos que integran el pleno del Comité.

Todas estas circunstancias no han contribuido a facilitar la labor consultiva que tiene asignada el Comité en una materia tan relevante para la sociedad valenciana como es la ordenación del territorio y del urbanismo en la Comunitat Valenciana.

QUINTA. Desarrollo reglamentario, régimen transitorio y aplicación de la Ley del Suelo

El CES CV considera que la efectividad de las medidas de simplificación, agilización administrativa e impulso de la vivienda protegida previstas en el anteproyecto dependerá, en gran medida, de su adecuado desarrollo reglamentario y de una aplicación homogénea y coordinada por parte de las distintas administraciones. El desarrollo reglamentario debería preservar el alcance y la eficacia de las medidas de simplificación y agilización

establecidas por la ley, evitando la introducción de requisitos o trámites adicionales que puedan dificultar su aplicación.

Asimismo, el Comité estima conveniente que dicho desarrollo reglamentario se impulse y apruebe en el menor plazo posible, procurando que la simplificación del planeamiento general no se traduzca en un desplazamiento de la complejidad o de los retrasos hacia los instrumentos de desarrollo y gestión.

En tanto se aprueba dicho desarrollo reglamentario, el CES CV considera necesario que la sustitución del TRLOTUP vaya acompañada de un régimen transitorio claro, que delimite las disposiciones y anexos que mantendrán provisionalmente su vigencia y determine las reglas aplicables a los procedimientos e instrumentos en tramitación, evitando vacíos normativos e incertidumbres hasta la aprobación del desarrollo reglamentario.

Por ello, el Comité recomienda que el desarrollo reglamentario de la ley tenga especialmente en cuenta los siguientes aspectos:

En primer lugar, debería favorecer una tramitación coordinada de los procedimientos urbanísticos, ambientales y sectoriales, delimitando con claridad la documentación exigible, evitando la reiteración de informes y requerimientos sobre cuestiones ya examinadas y facilitando la continuación del procedimiento y la aprobación parcial cuando legalmente resulte posible. Asimismo, debería asegurar una adecuada integración de la evaluación ambiental en la tramitación urbanística, evitando duplicidades y retroacciones innecesarias y garantizando la trazabilidad de las decisiones adoptadas, con pleno respeto a la legislación básica estatal y a la competencia del órgano ambiental para determinar el procedimiento de evaluación aplicable.

A este respecto, el Comité comparte la advertencia formulada en el informe jurídico que acompaña la tramitación del anteproyecto sobre la aplicación generalizada del procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

Igualmente, la regulación y, en su caso, su desarrollo reglamentario debería establecer criterios claros, homogéneos y suficientemente precisos para el tratamiento de las edificaciones preexistentes, de manera que los ayuntamientos puedan resolver estas situaciones con seguridad jurídica y se eviten diferencias interpretativas injustificadas.

En segundo lugar, debería establecer criterios objetivos, proporcionados y homogéneos para la aplicación de las medidas excepcionales destinadas a incrementar la oferta de vivienda protegida, evitando interpretaciones restrictivas o exigencias adicionales

que puedan comprometer su viabilidad, sin perjuicio de las garantías urbanísticas, dotacionales, ambientales y sectoriales aplicables.

En tercer lugar, el desarrollo reglamentario del sistema de agente urbanizador debería reforzar la previsibilidad de los costes, plazos y garantías de las actuaciones, diferenciando los incumplimientos imputables al agente urbanizador de los retrasos o alteraciones derivados de decisiones administrativas, informes sectoriales, modificaciones sobrevenidas, actuación de empresas suministradoras, falta de disponibilidad de los terrenos u otras circunstancias ajenas a su responsabilidad. Asimismo, deberá concretar de forma clara y proporcionada los supuestos de ampliación de plazos, reducción o cancelación de garantías y restablecimiento del equilibrio económico, evitando que circunstancias no imputables al agente urbanizador comprometan la viabilidad o continuidad de la actuación.

En cuarto lugar, debería concretar de forma uniforme el alcance de la licencia básica, las licencias parciales y por fases y las declaraciones responsables urbanísticas, mediante criterios comunes, modelos normalizados y una documentación mínima homogénea, de manera que estas figuras no reproduzcan en la práctica los mismos trámites y plazos de los procedimientos ordinarios. El control posterior de las declaraciones responsables deberá ejercerse de forma proporcionada y dentro de plazos razonables, evitando que se convierta en un nuevo factor de demora, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, inspección y disciplina urbanística.

En este sentido, el Comité considera conveniente delimitar con claridad los aspectos que deben ser objeto de comprobación previa y aquellos que pueden quedar sujetos a inspección y control posterior, evitando la repetición de verificaciones sobre extremos que ya hayan quedado suficientemente acreditados.

Finalmente, el CES CV considera que este desarrollo reglamentario debería elaborarse con la participación de las administraciones locales, los agentes económicos y sociales y los sectores profesionales afectados, con el objetivo de garantizar una aplicación clara, previsible y eficaz de la ley en el conjunto de la Comunitat Valenciana.

SEXTA. Refuerzo de la autonomía municipal

El Comité, sin perjuicio de la valoración global favorable que merece el Anteproyecto de Ley del Suelo de la Comunitat Valenciana, considera oportuno formular las siguientes propuestas, orientadas a reforzar el cumplimiento de los objetivos que inspiran la reforma desde la perspectiva de la administración local. En

primer lugar, reforzar la autonomía municipal en la gestión urbanística, por lo que se propone que el texto definitivo profundice en el reconocimiento del papel protagonista de los municipios en la ordenación, planificación y gestión de su territorio, reforzando el principio de autonomía local constitucionalmente reconocido. De esta manera, la regulación autonómica debe establecer un marco común que garantice la necesaria homogeneidad del sistema, preservando al mismo tiempo un margen suficiente de decisión municipal que permita adaptar la actuación urbanística a la diversidad territorial, demográfica y socioeconómica de la Comunitat Valenciana.

En segundo lugar, facilitar la adaptación del planeamiento municipal. La nueva regulación debería dotar a los municipios instrumentos suficientemente ágiles y flexibles que permitan adaptar el planeamiento urbanístico a los cambios económicos, sociales, ambientales o tecnológicos sin necesidad de afrontar procedimientos de modificación excesivamente complejos o prolongados. Ello favorecería una gestión urbanística más eficiente y una mejor capacidad de respuesta ante las necesidades del territorio, que debería verse reforzada con mayor dotación de medios personales, técnicos y materiales para el cumplimiento de esta adaptación, con especial atención a los municipios de menor capacidad administrativa.

En tercer lugar, incorporar medidas específicas para los municipios de menor capacidad administrativa. La realidad municipal valenciana presenta una elevada diversidad en cuanto a dimensión, recursos y capacidad técnica. Por ello, los mecanismos de simplificación y los nuevos instrumentos previstos por la ley deberían contemplar expresamente la situación de los municipios de menor tamaño, evitando que la complejidad técnica de los procedimientos limite, en la práctica, el ejercicio efectivo de sus competencias urbanísticas. A tal efecto, resultaría conveniente potenciar mecanismos de asistencia técnica, cooperación interadministrativa y apoyo especializado que faciliten la aplicación homogénea de la norma en todo el territorio.

Y en último lugar, se valora especialmente que el Anteproyecto reconozca el papel esencial de los municipios como administraciones más próximas al territorio y a la ciudadanía, reforzando su capacidad para intervenir en la ordenación y gestión urbanística. No obstante, para que los objetivos de simplificación, eficacia y seguridad jurídica perseguidos por la reforma puedan alcanzarse plenamente, resulta conveniente que la aprobación de la nueva ley vaya acompañada de medidas estables de apoyo técnico, económico y organizativo dirigidas a las entidades locales. Solo de este modo podrá garantizarse que todos los municipios, con independencia de su dimensión o capacidad administrativa, dispongan de los medios necesarios para

aplicar de forma eficaz, homogénea y segura el nuevo marco normativo, contribuyendo así al éxito de la reforma y a una mejor gobernanza del territorio de la Comunitat Valenciana.

SÉPTIMA. Silencio administrativo en materia urbanística

El CES-CV constata que el Anteproyecto de ley amplía, en determinados procedimientos y dentro de los límites establecidos por la legislación aplicable, la utilización del silencio administrativo positivo y de las declaraciones responsables, combinando los mecanismos de control previo con actuaciones de comprobación e inspección posteriores. Asimismo, considera que la aplicación del silencio administrativo positivo puede contribuir a evitar que la falta de resolución expresa produzca efectos desfavorables para las personas interesadas.

En todo caso, el Comité pone de manifiesto que su aplicación debe ajustarse a los límites establecidos por la legislación básica y que no puede amparar actuaciones contrarias a la ordenación urbanística ni a la normativa sectorial aplicable.

OCTAVA. Información territorial y afecciones sectoriales

El CES-CV considera que la seguridad jurídica de las personas propietarias y titulares de actividades requiere disponer de información clara, accesible y actualizada sobre las protecciones, afecciones, limitaciones, informes y autorizaciones sectoriales aplicables a los terrenos.

El Comité valora la existencia del Visor Cartográfico de la Generalitat, de la infraestructura autonómica de datos espaciales y de las herramientas de información urbanística actualmente disponibles. No obstante, dada la diversidad y continua evolución de la normativa ambiental, forestal, hidráulica, viaria, patrimonial y de prevención de riesgos, considera conveniente reforzar su coordinación e integración.

Por ello, el CES-CV recomienda que la Generalitat impulse la mejora, coordinación e integración de las herramientas cartográficas y urbanísticas existentes, de manera que permitan consultar conjuntamente las principales afecciones territoriales y sectoriales concurrentes sobre cada ámbito e identificar, cuando resulte posible, su normativa reguladora y los informes o autorizaciones asociados.

La información facilitada tendrá carácter orientativo y no sustituirá a los informes, certificados o autorizaciones que deban emitir las administraciones competentes.

NOVENA. Coordinación supramunicipal del desarrollo urbano, la actividad económica y la movilidad

El CES-CV valora que el anteproyecto contemple los planes de acción territorial integrados como instrumentos adecuados para la ordenación de ámbitos metropolitanos, áreas urbanas funcionalmente interrelacionadas y otros espacios supramunicipales que requieran una respuesta coordinada. Asimismo, valora que entre sus funciones se incluyan la coordinación de la planificación urbanística municipal y sectorial y la definición de actuaciones supramunicipales en materia de vivienda, industria, actividades terciarias, infraestructuras y dotaciones.

En este sentido, el Comité considera conveniente impulsar la formulación y aplicación efectiva de estos instrumentos para coordinar el desarrollo residencial y de las áreas de actividad económica con la planificación del transporte, la movilidad sostenible y las infraestructuras y dotaciones necesarias.

Esta coordinación debería atender tanto a los desplazamientos asociados a los nuevos desarrollos residenciales como a las necesidades de acceso de las personas trabajadoras a las áreas industriales, parques empresariales y demás centros de trabajo, favoreciendo su adecuada conexión mediante transporte público y colectivo y, cuando proceda, mediante nodos intermodales.

DÉCIMA. Vivienda y cooperativismo

El CES CV valora positivamente que el anteproyecto de ley incorpore diversos instrumentos que pueden contribuir a ampliar la oferta de vivienda protegida y asequible, entre ellos los planes sectoriales de vivienda protegida, los planes especiales de iniciativa pública, el patrimonio público de suelo, el derecho de superficie, la rehabilitación urbana y los proyectos habitacionales locales.

No obstante, el Comité considera que podría reforzarse el reconocimiento del cooperativismo valenciano, de las cooperativas de vivienda, de la vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso y de las entidades de la economía social, teniendo en cuenta que estas figuras ya se encuentran reguladas en la normativa valenciana y pueden participar en el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida y asequible.

El anteproyecto contiene referencias positivas pero dispersas. La principal se localiza en el régimen del patrimonio público de suelo, donde se prevén fórmulas de transmisión, cesión o puesta a disposición de bienes para vivienda protegida e interés

social, incluidas enajenaciones directas a cooperativas o entidades sociales en determinados supuestos. También se detectan referencias indirectas de alto interés en los planes sectoriales de vivienda protegida, las reservas de vivienda protegida, los planes especiales de iniciativa pública para vivienda protegida, los proyectos habitacionales locales y el derecho de superficie. Estos instrumentos pueden facilitar la participación de cooperativas de vivienda, así como el desarrollo de fórmulas de vivienda colaborativa y cesión de uso, aunque el anteproyecto no los mencione de forma sistemática.

En consecuencia, el CES CV valora positivamente todas las referencias incluidas en el Anteproyecto de Ley, si bien se considera conveniente reforzar su reconocimiento en relación con las principales oportunidades estratégicas de esta nueva norma como son la vivienda protegida, la vivienda colaborativa, el patrimonio público de suelo, el derecho de superficie y los proyectos habitacionales locales.

Estos instrumentos pueden contribuir a facilitar actuaciones han de permitir actuar sobre suelo público, suelo patrimonial y vivienda asequible con mecanismos compatibles con la cesión de uso y la preservación de la titularidad pública del suelo, mediante procedimientos objetivos, transparentes y no discriminatorios. La vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso podría incorporarse expresamente como una modalidad adicional de acceso a la vivienda, porque la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana la regula con rango legal, permite su calificación como vivienda de protección pública y prevé medidas de fomento vinculadas a solares, derechos de superficie y patrimonio público de suelo.

Las cooperativas de vivienda, cooperativas no lucrativas y cooperativas de iniciativa social podrían ser reconocidas entre las entidades que pueden participar en estas actuaciones, siempre que cumplan los requisitos establecidos para cada instrumento y sin que su forma jurídica comporte una preferencia automática respecto de otros operadores que desarrollen actuaciones de finalidad equivalente. La Ley de Cooperativas valenciana ya las regula y establece un mandato de fomento del cooperativismo.

A estos efectos, el CES CV considera conveniente valorar la incorporación de una disposición que precise que las referencias de la ley a la vivienda protegida o asequible, los planes sectoriales y especiales, los proyectos habitacionales, el patrimonio público de suelo, el derecho de superficie, la rehabilitación y las actuaciones de interés social comprenden, cuando resulte procedente, las modalidades de vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso. Asimismo, las referencias a la iniciativa privada, las personas particulares o los operadores privados comprenderían a las cooperativas y entidades de la economía social que cumplan los requisitos aplicables, sin que ello comporte reservas, preferencias o

formas de acceso directo automáticas, salvo que estén expresamente previstas en la legislación correspondiente.

UNDÉCIMA. Disponibilidad y movilización efectiva del suelo para vivienda

El CES-CV reconoce la necesidad de incrementar la oferta de vivienda y, especialmente, de vivienda protegida y asequible, con el fin de facilitar el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada. Para alcanzar este objetivo, resulta necesario disponer de suelo adecuadamente localizado y en condiciones efectivas de ser urbanizado y edificado.

En primer lugar, el Comité considera que no solo resulta relevante la clasificación urbanística del suelo, sino también la duración y coordinación de los procedimientos necesarios para su transformación. Por ello, valora las medidas de simplificación previstas en el anteproyecto y considera conveniente mejorar la coordinación entre las fases de planeamiento, gestión y urbanización, posibilitando su tramitación simultánea cuando proceda y estableciendo plazos razonables y mecanismos de seguimiento que permitan evitar duplicidades, periodos de inactividad y retrasos.

En segundo lugar, el CES-CV valora que el anteproyecto otorgue carácter prioritario al destino del patrimonio público de suelo a vivienda protegida y favorezca fórmulas como el arrendamiento y el derecho de superficie. Para hacer efectiva su movilización, la Generalitat y los municipios deberían impulsar la puesta a disposición de los terrenos públicos aptos mediante procedimientos ágiles, transparentes y económicamente viables, especialmente en los ámbitos con mayor demanda. A estos efectos, el desarrollo reglamentario debería establecer criterios homogéneos que garanticen plazos suficientes, contraprestaciones y garantías proporcionadas, estabilidad jurídica y económica y reglas claras sobre adjudicación, ejecución, resolución y reversión.

En este contexto, el Comité valora el Plan VIVE como un instrumento de cooperación voluntaria mediante el cual los ayuntamientos pueden identificar y poner a disposición suelo municipal apto para vivienda protegida, correspondiendo a cada entidad local decidir sobre su adhesión y sobre la puesta a disposición de los terrenos, y a la Generalitat impulsar posteriormente las actuaciones de promoción y construcción mediante las fórmulas jurídicas procedentes.

DUODÉCIMA. Sobre la reserva de suelo destinado a vivienda protegida

El CES-CV valora que el anteproyecto vincule la reserva de suelo para vivienda protegida a los porcentajes mínimos establecidos por la legislación básica estatal y establezca porcentajes autonómicos supletorios para el supuesto de que aquella no fijase un mínimo directamente aplicable.

Asimismo, el Comité considera que cualquier minoración o exención deberá responder a circunstancias objetivas, quedar expresamente motivada y limitarse a los supuestos previstos legalmente, garantizando el cumplimiento global de la reserva, la cohesión social y la atención de las necesidades reales de vivienda de cada ámbito territorial.

DÉCIMOTERCERA. Estándares dotacionales y tramitación de la reparcelación

El CES CV considera que los estándares dotacionales deben garantizar la calidad urbana y la suficiencia de los servicios públicos, atendiendo de forma proporcionada a las características, intensidad y uso de cada actuación. En este sentido, el Comité considera conveniente que las posibilidades de minoración previstas en el anteproyecto se apliquen de forma excepcional y suficientemente motivadas, procurando que no se traduzcan en una reducción de las dotaciones necesarias para atender adecuadamente a la población y a las actividades implantadas.

Asimismo, el Comité valora que el plazo previsto para la aprobación de los proyectos de reparcelación contribuya a agilizar su tramitación. No obstante, considera necesario que su aplicación tenga en cuenta la complejidad de cada expediente y la suficiencia de los medios municipales, valorando que el anteproyecto permita su ampliación motivada cuando concurran circunstancias técnicas o jurídicas que lo justifiquen y aclare que su transcurso no determina por sí solo la caducidad del procedimiento.

DÉCIMOCUARTA. Tratamiento de las edificaciones irregulares en suelo no urbanizable

El CES CV considera que las medidas de minimización de impactos, previstas en los artículos 77 a 80, pueden constituir una respuesta adecuada para aquellas edificaciones respecto de las que ya no resulte posible ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística, permitiendo mejorar sus condiciones de seguridad, salubridad e integración paisajística.

No obstante, el Comité considera conveniente que esta figura se aplique de manera proporcionada y conforme a las cautelas previstas en el anteproyecto, de modo que las actuaciones se limiten a regularizar los impactos de las edificaciones ya existentes y no supongan la ampliación, consolidación o intensificación de nuevas edificaciones.

Asimismo, los costes derivados de las actuaciones colectivas deberán repercutirse entre los propietarios afectados conforme a criterios objetivos y proporcionados, evitando su traslado a las administraciones públicas. De este modo, la minimización permitirá actuar sobre situaciones consolidadas sin menoscabar las potestades de disciplina urbanística ni favorecer nuevas edificaciones irregulares.

IV.- OBSERVACIONES AL ARTICULADO

Artículo 10. La infraestructura verde: concepto y funciones

El CES-CV valora que el artículo 10 reconozca entre las funciones de la infraestructura verde la continuidad de los suelos agrarios estratégicos y de los paisajes identitarios.

No obstante, el Comité considera que esta función no debería traducirse en una concepción estática de la infraestructura verde que dificulte el mantenimiento y la evolución de la actividad agraria. Cuando resulta compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos concurrentes, esta actividad contribuye a conservar el paisaje, prevenir el abandono de los suelos y sostener la realidad económica y social del medio rural.

Por ello, el CES-CV propone completar la letra g) del apartado 4 del artículo 10 con la siguiente redacción:

g) Favorecer la continuidad de los suelos agrarios estratégicos y de los paisajes identitarios, así como el mantenimiento y desarrollo de la actividad agraria compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que justifican su integración en la infraestructura verde.

De este modo, la infraestructura verde se configura como un instrumento compatible con la continuidad de los usos agrarios sostenibles y no como una protección meramente estática del territorio.

Artículo 13. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano

El Comité considera que el artículo 13 incorpore el principio de prevención de accidentes graves y condicione la implantación de usos vulnerables próximos a instalaciones peligrosas a las medidas de prevención y a las condiciones que establezcan los órganos competentes en materia de seguridad industrial y protección civil.

La sustitución de la distancia general de 500 metros por un sistema adaptado a las circunstancias concretas de cada instalación permite atender con mayor precisión a los riesgos concurrentes, pero también hace especialmente necesario que la delimitación de las zonas de afección y la determinación de las distancias adecuadas se realicen conforme a criterios técnicos objetivos, homogéneos y verificables. Para ello, deberán tenerse en cuenta las características de la instalación, las sustancias y actividades desarrolladas, las consecuencias previsibles de un posible accidente y las medidas de prevención y mitigación existentes.

Asimismo, el CES-CV considera que la implantación de nuevos usos residenciales, educativos, sanitarios o terciarios especialmente vulnerables en las proximidades de estas instalaciones debería ajustarse a las condiciones establecidas por los órganos competentes en materia de seguridad industrial y protección civil y quedar suficientemente motivada en el correspondiente instrumento de ordenación, atendiendo a los criterios técnicos y a los informes que resulten exigibles conforme a la legislación sectorial aplicable.

Título I. Capítulo III. Los proyectos de interés autonómico (PIA). Artículos 34 a 36

El CES-CV entiende que la regulación de los artículos 34 a 36, relativos a los Proyectos de Interés Autonómico (PIA), podría generar intereses contrapuestos entre la ordenación municipal y la autonómica. Por ello, resultaría aconsejable valorar y explorar vías de concertación entre las administraciones que incorporen de forma preceptiva el trámite de audiencia previa ya previsto en el anteproyecto, garantizando que las observaciones formuladas por los municipios afectados sean valoradas y contestadas de forma motivada, sin perjuicio de su capacidad de informar de situaciones críticas de emergencia medioambiental o de otra índole, escasez hídrica o saturación de servicios e infraestructuras básicas.

Por otra parte, los PIA pueden generar necesidades adicionales sobre las infraestructuras, dotaciones y servicios municipales, así como impactos directos e

indirectos sobre el territorio derivados del desarrollo de la actividad. En este sentido, el CES-CV considera que debería valorarse la incorporación de un análisis de los citados impactos y la determinación expresa de las obligaciones de la parte promotora respecto de la ejecución o financiación proporcional de las infraestructuras, dotaciones y servicios específicamente necesarios como consecuencia de la ejecución del proyecto y el desarrollo de la actividad, evitando que los costes directamente generados por la actuación se trasladen a las entidades locales.

Artículo 53. Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable

El Comité valora que el artículo 53 reconozca expresamente los valores agrarios, la economía agraria valenciana y el mantenimiento de los usos y actividades propios del medio rural. No obstante, considera conveniente reforzar el reconocimiento de la función productiva de la actividad agraria y facilitar la implantación de las infraestructuras y edificaciones necesarias para su desarrollo, siempre que resulten proporcionadas y compatibles con la ordenación territorial y urbanística, los valores y riesgos concurrentes y la normativa sectorial aplicable.

Por ello, el Comité propone añadir una nueva letra h) con la siguiente redacción:

h) Favorecer el mantenimiento y desarrollo de la actividad agraria y de su función productiva, así como la implantación de las infraestructuras y edificaciones necesarias y proporcionadas para las explotaciones agrarias, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística y con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 55. Criterios de adscripción a la categoría de suelo no urbanizable protegido

El CES-CV considera adecuado que el artículo 55 permita clasificar como suelo no urbanizable protegido aquellos terrenos que presenten valores agrarios de interés público local, siempre que esta decisión se encuentre suficientemente motivada y sustentada en una base técnica.

No obstante, el Comité considera que la protección de los valores agrarios no debe entenderse de forma exclusivamente estática ni traducirse en limitaciones que dificulten injustificadamente el mantenimiento y la evolución de las explotaciones. La continuidad de la actividad agraria contribuye, precisamente, a conservar los valores productivos, paisajísticos, ambientales y sociales que justifican la protección del suelo.

Por ello, el CES-CV propone añadir al final del apartado 2 el siguiente párrafo:

Cuando la protección se fundamente en valores agrarios, deberá garantizarse que las limitaciones establecidas no comprometan injustificadamente la continuidad y viabilidad de las explotaciones ni impongan restricciones desproporcionadas a las construcciones e instalaciones necesarias y directamente vinculadas a ellas.

Artículo 57. Contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo no urbanizable

El Comité entiende que la delimitación del contenido del derecho de propiedad en suelo no urbanizable debe realizarse de forma proporcionada, evitando restricciones injustificadas que comprometan la continuidad o viabilidad de los usos y actividades legalmente implantados.

Por ello, propone añadir un apartado 3 con la siguiente redacción:

3. Las limitaciones que se establezcan deberán ser necesarias y proporcionadas a la finalidad perseguida, evitando restricciones injustificadas que comprometan la continuidad o viabilidad de los usos y actividades legalmente implantados, sin perjuicio de los supuestos indemnizatorios previstos en la legislación estatal.

Artículo 65. Actuaciones en suelo no urbanizable no sujetas a licencia ni a declaración responsable.

El CES-CV valora positivamente la simplificación prevista en el artículo 65 para los trabajos habituales de la actividad agropecuaria y forestal. En este sentido, el Comité considera conveniente incluir entre las actuaciones exentas de licencia y declaración responsable determinados vallados y cercados directamente vinculados a las explotaciones agrarias.

A tal efecto, propone incorporar al artículo 65 el siguiente inciso subrayado:

Artículo 65. Actuaciones en suelo no urbanizable no sujetas a licencia ni a declaración responsable

No están sujetos a licencia urbanística municipal ni a declaración responsable los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, entre otros, el arranque y la nueva plantación de cultivos permanentes; las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado; arquetas para alojar válvulas; estaciones meteorológicas y de telecontrol.

Tampoco lo estarán las estructuras ligeras auxiliares y no permanentes para la producción agropecuaria y forestal, desmontables y sin cimentación ni anclajes permanentes, siempre que no constituyan instalaciones fijas asimilables a edificación ni comporten una alteración relevante del terreno o del paisaje.

La misma exención se aplicará los vallados, cercados y cerramientos, directamente vinculados a las explotaciones agropecuarias o forestales, siempre que se ajusten al planeamiento, no deriven de una parcelación ilegal ni afecten al dominio público, a las infraestructuras o a los valores objeto de protección o a los derechos de servidumbre.

Quedan excluidos, en todo caso, los invernaderos o instalaciones equivalentes de carácter permanente o de gran entidad, que se sujetarán al título habilitante urbanístico que corresponda.

Todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial aplicable.

Artículo 76. Reconstrucción de edificaciones de arquitectura tradicional rural

El CES-CV valora positivamente que el anteproyecto permita la reconstrucción de edificaciones de arquitectura tradicional rural, por su contribución a la conservación del patrimonio arquitectónico, el paisaje y la identidad del medio rural valenciano. Esta posibilidad queda condicionada a que se trate de construcciones anteriores al 1 de enero de 1956, con una antigüedad acreditada y una estructura reconocible que permita identificar su planta y volumetría originarias.

El Comité considera conveniente facilitar la aplicación de este régimen mediante criterios y protocolos coordinados que permitan identificar estas edificaciones, acreditar su antigüedad y agilizar la tramitación de las correspondientes licencias de reconstrucción.

Asimismo, el CES-CV señala que, dado que el transcurso del plazo para ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística no comporta por sí solo la legalización de una edificación, cuando esta no reúna los requisitos establecidos en el artículo 76 podrán resultar aplicables, en su caso y siempre que concurran las condiciones exigidas, los mecanismos de minimización de impactos previstos en los artículos 77 a 80.

Por ello, el Comité propone completar la redacción del apartado 3 in fine y añadir un nuevo apartado 5 al artículo 76 del siguiente modo:

3.(...) En todo caso deberán conservarse la estética y estructura del edificio de modo que se garantice su perfecta integración en el paisaje y en el entorno rural.

5. Las administraciones competentes promoverán criterios y protocolos coordinados para facilitar la identificación y acreditación de la antigüedad de las edificaciones de arquitectura tradicional rural, así como la tramitación de las licencias de reconstrucción previstas en este artículo, sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de los mecanismos de minimización de impactos establecidos en esta ley.

Disposición adicional octava. Régimen excepcional y temporal de implantación de uso residencial de vivienda sujeta a protección pública en parcelas calificadas de uso terciario de oficinas

El CES CV valora positivamente la posibilidad prevista en la disposición adicional octava de destinar a vivienda protegida parcelas y edificios calificados para uso terciario de oficinas.

No obstante, el Comité observa que la exigencia de implantar el uso residencial en la totalidad de la parcela o del edificio puede impedir actuaciones viables en edificios de gran tamaño, inmuebles de uso mixto, construcciones integradas por varios cuerpos o edificios en los que únicamente determinadas plantas o partes funcionalmente diferenciadas se destinan a oficinas.

Por ello, el CES CV considera conveniente que la disposición permita también la transformación parcial de edificios existentes, siempre que la parte afectada constituya una unidad funcionalmente autónoma, disponga de accesos, evacuación, instalaciones y servicios adecuados y no comprometa la seguridad, funcionalidad ni condiciones de utilización de los restantes usos.

La autorización debería incorporar una valoración municipal expresa sobre la aptitud del edificio y del entorno para el uso residencial, la capacidad de las redes y equipamientos públicos, la movilidad, las posibles molestias para las futuras personas residentes y la compatibilidad de la actuación con los usos preexistentes y la preservación de una oferta suficiente de actividad económica.

Asimismo, el Comité considera que los ayuntamientos podrán excluir motivadamente esta posibilidad en ámbitos comerciales o económicos concretos cuando acrediten que la transformación produciría una afección significativa a la actividad existente.

Todo ello sin incremento de la edificabilidad establecida por el planeamiento y preservando las obligaciones derivadas de la normativa de propiedad horizontal,

habitabilidad, accesibilidad universal, seguridad, protección contra incendios, salubridad, eficiencia energética y demás legislación sectorial aplicable.

Nueva Disposición adicional (undécima) relativa al incremento del número de viviendas y de la edificabilidad en parcelas residenciales destinadas íntegramente a vivienda protegida

El CES CV valora positivamente las medidas previstas en el anteproyecto para incrementar temporalmente la edificabilidad y el número de viviendas en parcelas destinadas por el planeamiento a vivienda protegida.

No obstante, el Comité considera conveniente valorar la extensión de esta posibilidad a parcelas destinadas a vivienda libre, siempre que la totalidad de la edificabilidad residencial resultante quede vinculada a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

El CES CV entiende que debería priorizarse el incremento del número de viviendas sin aumento de la edificabilidad, manteniendo la altura, ocupación, volumen y envolvente establecidos por el planeamiento. Esta posibilidad permitiría incrementar la oferta de vivienda protegida sin consumir nuevo suelo ni modificar sustancialmente la configuración urbana.

Cuando resulte necesario podría aumentarse también la edificabilidad, el incremento debería ser moderado, temporal y autorizado expresamente por el ayuntamiento, previa valoración de su integración urbana y de la capacidad de las redes, servicios, dotaciones, equipamientos y sistemas de movilidad.

En todo caso, el número real de viviendas y la población resultante deberían tenerse en cuenta para determinar las necesidades dotacionales y los deberes urbanísticos exigibles, sin trasladar a los ayuntamientos los costes específicos generados por la actuación.

La medida deberá preservar íntegramente las condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, iluminación, ventilación, seguridad, protección contra incendios, eficiencia energética y demás normativa sectorial aplicable.

Asimismo, la ventaja urbanística deberá quedar inseparablemente vinculada al destino protegido de la totalidad de la promoción, sin generar un mayor aprovechamiento consolidado, derechos indemnizatorios ni la posibilidad de descalificación voluntaria mientras el planeamiento no permita ordinariamente el uso residencial libre.

Nueva Disposición adicional (duodécima) relativa a las reservas de aparcamiento en actuaciones de vivienda protegida

El CES CV considera que las exigencias de reserva de aparcamiento pueden afectar significativamente a la viabilidad de determinadas actuaciones de vivienda protegida, especialmente en parcelas pequeñas, edificios existentes, ámbitos urbanos consolidados y actuaciones de cambio de uso.

Esta incidencia resulta especialmente relevante porque los precios de venta y alquiler de las viviendas protegidas se encuentran limitados, mientras que la ejecución de aparcamientos bajo rasante puede representar una parte sustancial del coste de construcción.

Por ello, el Comité considera conveniente incorporar una disposición adicional, excepcional y temporal, que establezca que en las actuaciones destinadas íntegramente a vivienda protegida no pueda exigirse una reserva superior a una plaza privada de aparcamiento por vivienda.

Este límite se configuraría como máximo exigible, sin impedir la ejecución voluntaria de más plazas. Los ayuntamientos podrán autorizar motivadamente una reserva inferior cuando lo justifiquen la ubicación de la actuación, su proximidad y accesibilidad al transporte público, las condiciones de movilidad del entorno, la tipología de la promoción o la existencia de dificultades técnicas o económicas objetivas. También podrá admitirse su cumplimiento mediante plazas próximas o sistemas de aparcamiento compartido, debiendo basarse la decisión en un informe técnico que valore la actuación, el transporte público, la movilidad y la oferta de aparcamiento del entorno.

Todo ello preservando las obligaciones derivadas de la normativa de accesibilidad universal, seguridad, protección contra incendios, edificación, habitabilidad, movilidad, infraestructura de recarga de vehículos eléctricos y demás legislación sectorial aplicable. Asimismo, se mantendrá separado el régimen de las plazas de uso público y los ayuntamientos podrán exigir excepcionalmente una reserva superior cuando existan razones objetivas de movilidad, congestión o insuficiencia del transporte público debidamente acreditadas.

V.- CONCLUSIONES

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que las observaciones efectuadas y contenidas en el presente dictamen contribuirán a mejorar el Anteproyecto de Ley de Suelo de la Comunitat Valenciana.

Vº Bº El presidente	El secretario general
Fernando Moner Romero	Enrique Soto Ripoll