

EL URBANISMO VALENCIANO TRAS LA NUEVA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACION DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA (LOTUP).

Carlos Forés Furió, oficial mayor del Ayuntamiento de Onda
Carlos Castelló Grañana, TAG jefe de sección de urbanismo del Ayuntamiento de Onda

RESUMEN:

El pasado día 20/8/2014 entró en vigor la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (DOCV 31/7/2014). Este documento realiza una síntesis de la misma y de sus efectos, y desarrolla en esquema los procedimientos de planeamiento y de gestión urbanística recogidos en ella.

SUMARIO:

- I. BASES Y OBJETIVOS.
- II. ESTRUCTURA.
- III. NOVEDADES MÁS DESTACADAS.
- IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.
- V. ANEXOS.
- VI. NORMAS DEROGADAS. CONSECUENCIAS.
- VII. EFECTOS DE LA NUEVA LEY:

- a) Jerarquía normativa en materia de urbanismo valenciano.
- b) Instrumentos de ordenación del planeamiento.
- c) Elaboración y aprobación de planes y programas.
- d) Programas de actuación integrada.
- e) Programas de actuación aislada.

I. BASES Y OBJETIVOS.

La Ley nace con la pretensión de renovar la legislación en la materia y para evitar su complejidad y grado de desarrollo excesivos. Igualmente pretende facilitar la implantación racional de actividades económicas en el actual contexto de crisis económica.

Los objetivos que se fija la Ley son cinco:

1. Simplificar y reducir la complejidad y dispersión del vigente marco normativo.
2. Tratar el territorio de forma integral (hacer converger en un mismo plano los aspectos ambientales, territoriales, paisajísticos, económicos y sociales) para la consecución de un desarrollo sostenible y racional.
3. Incrementar la transparencia, mediante mecanismos de información y participación pública, así como la seguridad jurídica, a través de su adaptación a la normativa de contratación del sector público y de evaluación ambiental.
4. Clarificar el marco competencial en la tramitación de los planes urbanísticos (aprobación autonómica de los nuevos planes generales estructurales y municipal de los nuevos planes de ordenación pormenorizados).
5. Flexibilizarse y adaptarse a la coyuntura económica e inmobiliaria actual, priorizando las intervenciones de rehabilitación y renovación en la ciudad construida.

II. ESTRUCTURA.

La Ley se estructura en torno a tres títulos relativos a las materias fundamentales de competencia autonómica no reguladas por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (Texto refundido de la ley del suelo estatal) en virtud de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1197, de 20 de marzo.

- Preámbulo.
 - Libro I. Planeamiento (arts. 1-67).
 - Libro II. Gestión urbanística, programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas (arts. 68-212).
 - Libro III. Disciplina urbanística (arts. 213-270).
 - 3 disposiciones adicionales, 10 transitorias, 1 derogatoria y 4 finales.
 - 9 anexos.
- f)

III. NOVEDADES MÁS DESTACADAS.

Las principales novedades que recoge la LOTUP son éstas:

MATERIA	NUEVA REGULACIÓN	ARTÍCULO
1. Normas sobre edificación.	Se introducen tres importantes novedades: a) Se exige que todas las normativas de edificación con incidencia en la autorización de usos deban distinguir mayores exigencias para edificaciones de nueva planta que para la edificación preexistente. b) Las actuaciones de rehabilitación o reconstrucción con valor ambiental pueden potenciarse con discriminación positiva de los usos autorizados. c) En las zonas de protección histórica se extiende la	Preámbulo y espíritu de la ley

	protección y la técnica de la licencia de intervención a los edificios sin valor individual a efectos de su futura reedificación.	
2. "Infraestructura verde".	Crea la "Infraestructura verde" como la red interconectada de los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural que, de manera preferente, deben ser preservados de la urbanización.	4
3. Áreas urbanas consolidadas.	La ley apuesta con carácter prioritario por la renovación y la rehabilitación en la ciudad consolidada.	7.2 a
4. Instrumentos de ordenación.	Establece los siguientes tipos de planes: <ul style="list-style-type: none"> • planeamiento supramunicipal <ul style="list-style-type: none"> ◦ Estrategia Territorial de la CV ◦ Planes de acción territorial ◦ Actuaciones territoriales estratégicas nuevo ◦ Planes generales estructurales municipales nuevo • planeamiento municipal <ul style="list-style-type: none"> ◦ ordenación estructural (aprobación autonómica) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan general estructural nuevo ◦ ordenación pormenorizada (aprobación municipal) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan de ordenación pormenorizada nuevo ▪ Planes de reforma interior ▪ Planes parciales ▪ Estudios de detalle ▪ Planes especiales ▪ Catálogos de protecciones 	14
5. Actuaciones territoriales estratégicas.	Se regulan las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE), destinadas al desarrollo de intervenciones singulares a través de un procedimiento de tramitación específico y acelerado para generar riqueza y empleo.	17
6. Zonas de densidad residencial.	Se exige a los planes, en las zonas de uso dominante residencial, la fijación de zonas de alta, media y baja densidad según parámetros poblacionales y de vivienda por hectárea	27
7. Densidad de vivienda por hectárea.	El límite de viviendas por hectárea aumenta de 75 a 100.	36.3
8. Actuaciones Aisladas e Integradas.	Se pormenorizan los supuestos sujetos a actuación aislada y a actuación integrada y sus respectivas reglas de equidistribución.	72-76
9. Porcentaje de aprovechamiento tipo.	El porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento será: <ul style="list-style-type: none"> • el 10 % en los sectores de suelo urbanizable • el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general • el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente en las actuaciones en suelo urbano • y el 0 % en el resto de supuestos 	77
10. Programas de Actuación Aislada.	La ley extiende como contenidos propios del programa la ejecución de obras privadas de construcción, a condición de que sean susceptibles de equidistribución entre los afectados, e introduce la técnica de las actuaciones de renovación urbana prioritaria. Se potencia, a través de esta técnica, la rehabilitación de inmuebles preexistentes.	72.3, 166, 185.1 b y 186 a
11. Reparcelación.	El Urbanizador no podrá tener control pleno de la reparcelación, dado que se traslada al Ayuntamiento la tramitación, asunción y planificación del proyecto. Se distingue entre reparcelación voluntaria, económica y en régimen de propiedad horizontal.	80 a 96
12. Gestión de programas mediante expropiación.	Se reconoce la posibilidad excepcional de gestionar los programas de actuación mediante expropiación cuando concurren razones de especial urgencia o necesidad pública, sin perjuicio de en otros supuestos tasados.	97
13. Patrimonio público de suelo	Se definen las actuaciones de "interés social" a las que pueden destinarse los bienes del Patrimonio público de suelo.	99
	Se adopta una fórmula del País Vasco, que permite vender el derecho de superficie por 75 años sobre	

14. Derecho de superficie.	un solar público para abaratar el precio y facilitar la construcción.	99.3
15. Subsuelo bajo el dominio público municipal.	Se regula la posibilidad de que el planeamiento prevea la utilización como bien patrimonial en régimen de dominio privado del subsuelo bajo superficie dotacional pública.	101
16. Sistemas de gestión urbanística.	La ley establece dos sistemas de gestión, la gestión pública y la gestión por los propietarios. La gestión pública puede realizarse de forma directa por la administración o, de forma indirecta, por la iniciativa privada, sea o no propietaria del suelo. Se regula con mayor detenimiento la gestión directa y se otorga mayores facilidades para que los propietarios del suelo asuman la condición de agente urbanizador.	113-114
17. Bases de programación	Se crean las "bases de programación" para seleccionar al agente urbanizador.	122
0. 1. Proceso de programación.	La ley separa en dos fases el proceso de programación: en primer lugar, la elección de la alternativa técnica del programa de actuación; y, en segundo lugar, la formulación de las proposiciones jurídico-económicas y la selección del agente urbanizador, que solo tendrá lugar en el caso de gestión pública indirecta. Otras importantes innovaciones son: a) El concurso de iniciativas técnicas, bajo la dirección y control de la Administración pública actuante, puede ser un concurso de planeamiento. b) La iniciativa de concurso puede ser privada. c) Se restablece el sistema de la LRAU de las plicas cruzadas.	124
20. Agente Urbanizador.	Se consolida esta figura conforme al modelo anterior potenciando su faceta como rehabilitador de edificios y solares urbanos y adaptando su régimen jurídico a la jurisprudencia europea, al objeto de ofrecer mayores garantías en su actuación para los dueños de solares edificables.	132 y ss
21. Suspensión temporal del programa de actuación integrada.	Se admite la posibilidad de suspender temporalmente los programas de actuación integrada por "causas ambientales imprevistas"	137
22. Garantías del proceso urbanizador.	Se regulan con mayor detalle todo el elenco de garantías que han de prestar urbanizador y propietarios en el proceso urbanizador	150-155
23. Coeficiente de canje en la gestión directa.	Para asegurar a los propietarios un coeficiente de canje basado en condiciones transparentes de mercado se establece que los solares obtenidos en retribución en suelo sean, como regla general, objeto de pública subasta.	157 y 99.4 b
24. Cuenta de liquidación definitiva.	Se regula por primera vez en la normativa valenciana la cuenta de liquidación definitiva sin necesidad de acudir a la normativa estatal supletoria.	162-90
25. Registros de acceso público.	Obliga a los ayuntamientos a llevar sendos registros de acceso público: el de Programas de Actuación y el de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras (junto al de Solares y Edificios a Rehabilitar).	170
26. Plazo para la edificación de solares.	Se incrementa de dos a seis años la obligación de edificar por parte de los propietarios de solares y terrenos.	179
27. Incumplimiento del deber de edificar.	Se mantiene el sistema de órdenes de ejecución para la edificación y se potencia la posibilidad de que cualquier interesado pueda iniciar el procedimiento de ejecución sustitutiva y la convocatoria de concurso de programa de actuación aislada en sustitución del propietario.	184-185
28. Situaciones semiconsolidadas.	Se introduce el concepto y tratamiento de las situaciones semiconsolidadas generadas tras la reparcelación	193-194
29. Normas de aplicación directa.	Se vuelve a regular las normas de aplicación directa en materia de edificación pero circunscribiéndolas únicamente al suelo no urbanizable	196

30. Régimen del suelo no urbanizable	Se regula de manera íntegra el régimen del suelo no urbanizable, ante la inexistencia (por derogación) de la normativa valenciana específica de este tipo de suelo.	196 y siguientes
31. Declaración de interés comunitario.	Se pormenorizan los usos y aprovechamientos sujetos a declaración de interés comunitario y los excluidos de la misma	202
32. Obras y usos transitorios.	Se admiten las obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas hasta que se apruebe el programa de actuación.	209
33. Legalización de núcleos de viviendas en suelo no urbanizable (minimización de impactos ambientales).	Se contempla un proceso de legalización de núcleos de viviendas en los asentamientos residenciales en suelo no urbanizable sobre los que no se puede aplicar medidas de restauración de la legalidad urbanística o han quedado en situación de fuera de ordenación. En estos casos la ley propone la reducción de los impactos que producen en el medio rural a través de un plan especial y un programa de actuación. Estos núcleos conservarán su carácter rural, y las obras a realizar, que serán sufragadas por los propietarios, deberán ser las mínimas imprescindibles para eliminar dichos impactos. Una vez construidas las infraestructuras necesarias, las viviendas podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de legalización. Se prohíbe, por contrapartida, la edificación en las parcelas no construidas aunque se incluyan en los planes especiales.	210 a 212
34. Declaración responsable.	Se introduce la declaración responsable para determinadas actuaciones, modificando en parte los supuestos establecidos en la legislación precedente. La principal novedad es que la primera ocupación de las edificaciones se tramitará ahora como declaración responsable y no como licencia.	214
35. Silencio administrativo	Se pormenorizan los supuestos de silencio administrativo de las licencias, en sustitución a la regulación genérica anterior.	223
36. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.	Aunque la infracción por obra ilegal sigue prescribiendo a los 4 años y el Ayuntamiento ya no puede sancionar por la obra realizada, ahora dispone de 15 años para exigir la legalización o demolición de las obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, o hacerlo a costa o en sustitución del obligado después de las multas coercitivas. Se mantiene la inexistencia de plazo para actuaciones en zonas verdes, dominio público, suelo no urbanizable protegido ...	236
37. Restablecimiento de la legalidad sin posible subsanación.	Se mantiene el procedimiento anterior de restablecimiento de la legalidad con la salvedad de que ya no se exige el otorgamiento al infractor de un plazo de dos meses para legalizar la obra ilegal cuando en ésta se aprecie manifiesta ilegalidad sin posible subsanación.	236.4
38. Agencia de Protección del Territorio.	Se faculta la creación de una Agencia de Protección del Territorio como organismo público de naturaleza consorcial, para el desarrollo en común por la Administración autonómica y las Administraciones municipales consorciadas de las competencias en materia de disciplina urbanística, pudiendo los municipios atribuir sus competencias propias en esta materia a la Agencia.	DA 3ª
39. Reserva obligatoria de VPO.	La obligación de reservar suelo para VPO se suprime en todos los planes urbanísticos hasta el 28 de junio de 2017.	DA 6ª
40. Desaparición del "metro por metro".	Desaparece la obligación de ceder un metro cuadrado de suelo protegido por cada metro cuadrado de de suelo reclasificado, pudiendo acogerse a esta nueva medida hasta los planes urbanísticos aprobados antes de la entrada en vigor de la nueva ley, siempre que cedan el 15% del aprovechamiento urbanístico (10% para el Ayuntamiento y 5% para la Generalitat).	DT 3ª, 23 y 77.1 b)
	La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o gestión indirecta y, en caso de gestión indirecta, la contratación de este servicio se ajustará a la legislación sobre contratos del sector público con especial	

41. Entidades urbanísticas de conservación.	consideración en la adjudicación del contrato con las asociaciones de propietarios afectadas. Esta novedad abre la puerta a que en entornos terciarios e industriales de nueva gestión puedan establecerse de nuevo entidades de conservación. Por otra parte, se permite que las entidades de conservación constituidas al amparo de la antigua ley continúen sujetas al régimen jurídico vigente en el momento de su constitución.	DT 10ª y 161
42. Edificaciones aisladas en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.	Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y que no dispongan de licencia urbanística se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, mantengan en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.	DF 2ª

IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

La Ley contiene diez disposiciones transitorias. A continuación se sintetizan las consecuencias derivadas de las mismas:

MATERIA	NUEVA REGULACIÓN	DISPOSICIÓN
CLAUSULAS GENERALES	Se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas cuya información pública se hubiese iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley.	DT 1ª.1
	Los procedimientos relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento.	DT 1ª.3
PLANEAMIENTO	Los municipios no están obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a la nueva ley, si bien se reconoce a los Ayuntamientos la posibilidad de solicitar la homologación de dichos instrumentos a la Consellería competente en Urbanismo.	DT 2ª, 1 y 3
	Se produce una asimilación al plan general estructural de los planes generales, normas subsidiarias y proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley.	DT 2ª.2
	La aprobación de planes parciales, de reforma interior o especiales que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requerirán la homologación del sector correspondiente.	DT 2ª.4
	Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley o aprobados sin adaptarse a ella al amparo de la DT 1ª, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos.	DT 3ª.1
	El planeamiento de desarrollo del plan general cuya tramitación se hubiera iniciado antes de la entrada en vigor de la nueva ley, podrá ser modificado con el objeto de subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas sobre la base del resultado de la formulación de la memoria de viabilidad económica y de los informes de sostenibilidad económica.	DT 7ª
	Los porcentajes de aprovechamiento que corresponde a la administración conforme a la nueva ley serán aplicables a los programas de actuación y a las licencias para actuaciones aisladas que se aprueben o soliciten con posterioridad a la entrada en vigor de la misma.	DT 3ª.2
	Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por su normativa anterior, si bien no se requiere dictamen del Consejo Superior del Territorio y Urbanismo u órgano equivalente para su procedimiento	DT 4ª, 1 y 2

PROGRAMACIÓN	de resolución o prórroga.	
	Se prohíbe a los Ayuntamientos adjudicar programas de actuación integrada que haya sido tramitados al amparo de la LRAU (Ley 6/94, de 15 de noviembre), salvo los que cuenten con aprobación y adjudicación municipal condicionada a la aprobación por la consellería competente en urbanismo del instrumento de planeamiento que los acompaña.	DT 5ª
	Los programas de actuación integrada cuya tramitación se hubiera iniciado antes de la entrada en vigor de la nueva ley, podrán ser modificados con el objeto de subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas sobre la base del resultado de la formulación de la memoria de viabilidad económica y de los informes de sostenibilidad económica.	DT 7ª
	Se admite la suspensión temporal total o parcial de la ejecución de programas por la administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios o del urbanizador, por un plazo de dos años prorrogables por otros dos, en los programas que se encontraban en ejecución a la entrada en vigor de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas.	DT 8ª

V. ANEXOS.

Con carácter novedoso la nueva ley establece nueve anexos complementarios para abarcar todos los supuestos urbanísticos y ambientales que han sido suprimidos con la derogación de la normativa precedente.

Son los siguientes:

ANEXO I	CONTENIDO DEL ESTUDIO DE PAISAJE
ANEXO II	CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
ANEXO III	CONTENIDO DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE
ANEXO IV	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
ANEXO V	FICHAS URBANÍSTICAS
ANEXO VI	FICHA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES
ANEXO VII	CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO
ANEXO VIII	CRITERIOS PARA DETERMINAR SU UN PLAN O PROGRAMA DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL
ANEXO IX	DOCUMENTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

VI. NORMAS DEROGADAS. CONSECUENCIAS.

Las normas que quedan derogadas por la LOTUP son las siguientes:

43. La disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable.
44. La Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
45. La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.
46. La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.
47. La Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf de la Comunitat Valenciana.
48. 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.
49. El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.
50. El Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.
51. Cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en esta Ley.

Pese a que la nueva ley ha derogado expresamente estas cinco leyes y los dos reglamentos, en la práctica surge de la simbiosis de todas estas disposiciones normativas con la adición de algunas modificaciones puntuales de mayor o menor calado.

Se ha conseguido, en cualquier caso, reducir en un 80% el número de disposiciones normativas sobre estas materias (pasan de los 1.269 artículos a 269), englobando en una única visión las diferentes materias: urbanismo, territorio, paisaje y evaluación ambiental.

VII. EFECTOS DE LA NUEVA LEY.

a. Jerarquía normativa en materia de urbanismo valenciano.

La jerarquía normativa del urbanismo valenciano tras la entrada en vigor de la LOTUP, con sus correspondientes derogaciones, es la siguiente:

1. Constitución española (arts. 148.1.3 y 149.1.1ª, 13ª, 18ª y 23ª).
2. Estatuto de Autonomía (art. 49.1.9).
3. Legislación estatal básica:
 - a) Rango de Ley.
 - b) Rango de Reglamento.
4. Legislación autonómica:
 - a) Rango de Ley.
 - b) Rango de Reglamento.
5. Legislación estatal no básica:
 - a) Rango de Ley.
 - b) Rango de Reglamento.
6. Ordenanzas municipales.

La anterior jerarquía se concreta en el ámbito de la Comunidad Valenciana, en estas normas:

<p style="text-align: center;">Legislación estatal</p> <p style="text-align: center;">(aplicable con carácter supletorio, salvo los preceptos calificados como "básicos")</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la ley del suelo; sólo en las materias que regula con carácter "básico": <ul style="list-style-type: none"> ◦ condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos relacionados con el suelo ◦ bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo ◦ régimen de valoraciones del suelo ◦ expropiación forzosa ◦ responsabilidad patrimonial ◦ función social de la propiedad y gestión del suelo • Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones de 1978 (únicamente aquellos artículos no derogados por el RD 304/1993, de 26 de febrero). • Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. • Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
<p style="text-align: center;">Legislación autonómica</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. • Orden de 30 de marzo de 1987, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Urbanismo. • Decreto 148/1990, de 3 de septiembre, del Consell de la Generalitat, sobre control de los actos y acuerdos de las Entidades Locales en materia de ordenamiento jurídico urbanístico. • Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. • Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo. • Decreto 3/2004, de 16 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se crea el Consejo Valenciano de Urbanismo y Vivienda. • Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados. • Decreto 178/2004, de 24 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se crea y regula el Registro Autonómico de Patrimonios Públicos Municipales de

<p>valenciana</p> <p>(la Comunidad Valenciana es competente para regular toda la materia urbanística no "básica": planeamiento, gestión urbanística, disciplina urbanística, etc.)</p>	<p>Suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orden de 13 de diciembre de 2006, del Conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba el modelo tipo de bases particulares para la adjudicación de programas de actuación integrada. • Orden de 26 de abril de 2007, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se regula la inserción en internet por los ayuntamientos, de información urbanística relativa al procedimiento de formulación y aprobación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas y proyectos de reparcelación. • Orden de 1 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública. • Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. • Orden 7/2011, de 18 de mayo, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se modifica la Orden de 1 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública. • Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat. • Decreto Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.
--	---

b. Instrumentos de ordenación del planeamiento.

La LOTUP contempla dos tipos de instrumentos de ordenación: los planes supramunicipales y los planes municipales, y dentro de éstos últimos distingue entre los planes estructurales y los promenorizados.

- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana
- planes de acción territorial
- actuaciones territoriales estratégicas
- planes generales estructurales mancomunados

•

• Planes municipales:

- plan general estructural
 - estructurales

- plan de ordenación promenorizada*
 - promenorizados
- planes de reforma interior*
- planes parciales*
- estudios de detalle*
- planes especiales*
- catálogos de protecciones*

Planes supramunicipales

Estrategia Territorial de la CV (ETCV)

- instrumento marco de la ordenación del territorio en la CV
- busca conseguir un territorio:
 - integrador en lo social
 - respetuoso en lo ambiental
 - y competitivo en lo económico

Planes de Acción Territorial (PAT)

- desarrollan la ETCV:
 - en ámbitos territoriales concretos
 - o en ámbitos sectoriales específicos
- pueden comprender, en todo o en parte, varios términos municipales

Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE) **nuevo**

- tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de:
 - intervenciones territoriales singulares
 - de relevancia supramunicipal
 - así declaradas por el Consell
 - que por su interés general requieren un procedimiento de tramitación específico y acelerado
- pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta
- y localizarse en uno o varios términos municipales

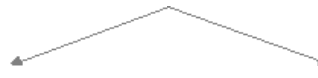
Planes Generales Estructurales Mancomunados (PGEM) **nuevo**

- los pueden promover los municipios
- han de abarcar a dos o más términos municipales completos
- su contenido es el de los Planes Generales Estructurales

Planes municipales

ordenación estructural

ordenación pormenorizada



Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) **nuevo**

- regula la edificación
- ordena el suelo urbano
- ordena ámbitos de expansión urbana

Plan General Estructural (PGE) **nuevo**

- establece la ordenación estructural
- de uno/varios municipios completos
- debe ajustarse a la ETCV
- y al planeamiento supramunicipal
- su aprobación es previa y necesaria a la del resto de planes municipales

Planes de Reforma Interior (PRI)

- desarrollan operaciones de renovación en suelo urbano
- mediante actuaciones aisladas
- pueden modificar PGE y POP

Planes Parciales (PP)

- desarrollan sectores completos de suelo urbanizable
- mediante una o varias unidades de ejecución
- pueden modificar PGE y POP

Estudios de Detalle (ED)

- definen o remodelan volúmenes y alineaciones
- en manzanas completas
- no pueden modificar el plan que desarrollan

Planes Especiales (PE)

- complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican
- pueden modificar PGE y POP

Catálogos de Protecciones (CP)

- determina los territorios, espacios e inmuebles que requieren protección
- forma parte del PGE

c. Elaboración y aprobación de planes y programas.

Los procedimientos de elaboración y aprobación de planes se han adaptado plenamente a la normativa de contratación del sector público y consensado con la Administración europea y estatal a fin de evitar la anulación de proyectos por parte de los tribunales.

Las competencias en relación con la formulación, tramitación y aprobación de los planes y programas son las siguientes (arts. 44–62 LOTUP):

	FORMULACIÓN	TRAMITACIÓN	APROBACIÓN
ETCV	Consellería*	Consellería*	Consell
PAT	Consellería*	Consellería*	Consell
ATE	Pública, privada, mixta	Consellería*	Consellería*
PGEM	AA.PP./privada	Consellería*	Consellería*
PGE	AA.PP./privada	Consellería*	Consellería*
POP	Ayuntamiento	Ayuntamiento	Pleno
PRI	Ayuntamiento	Ayuntamiento	Pleno
PP	Ayuntamiento	Ayuntamiento	Pleno
ED	Ayuntamiento	Ayuntamiento	Pleno
PE	Ayuntamiento	Ayuntamiento	Pleno
CP	Ayuntamiento	Ayuntamiento	Pleno

*Competente en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje.

Respecto a los procedimientos de elaboración y aprobación de planes y programas la LOTUP contempla tres modalidades:

- planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria (arts. 45-56).
- planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada (arts. 45, 50-51 y 57-58).
- actuaciones territoriales estratégicas (arts. 45 y 59-62).

a) Planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria.	
1. Inicio del procedimiento (art. 50)	<ul style="list-style-type: none"> presentación por el órgano promotor (OP) ante el órgano sustantivo (OS) de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica (tramitada previamente conforme el art. 49) acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el contenido del art. 50.1 remisión al órgano ambiental y territorial (OAT) examen de la documentación en el plazo de 15 días desde su recepción <ul style="list-style-type: none"> subsanción: requerimiento al promotor, en su caso, en el plazo de 10 días hábiles ampliables por 5 más (con copia al órgano sustantivo) que interrumpen el plazo de evaluación desistimiento: en caso omiso y previa resolución del OAT inadmisión: si el OAT estima de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan o programa análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de 30 días previa audiencia al OS y al OP, por un plazo de 10 días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión.
2. Consultas y elaboración del documento de alcance (art. 51)	<ul style="list-style-type: none"> el OAT someterá el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las AA.PP. afectadas y personas interesadas transcurrido el plazo de 45 días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe sin que se reciba, el procedimiento continuará a la vista de lo anterior el OAT elaborará y remitirá al OP y al OS, en el plazo de 4 meses desde la recepción del documento de solicitud (prorrogable por 2 más) uno de los documentos siguientes: <ul style="list-style-type: none"> documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico e instará la continuación del procedimiento ordinario resolución de informe ambiental y territorial estratégico e instará la continuación del procedimiento simplificado resolución remitiendo a la tramitación simultánea con el proyecto y la evaluación ambiental y emitiendo un documento de alcance documento de alcance: publicará en la web del OAT y del

	<p>OS y caducará si el OP no remite el OAT propuesta de plan o programa (art. 54) en el plazo de 2 años, prorrogables por otros 2, desde su notificación</p> <ul style="list-style-type: none"> resolución del informe ambiental y territorial estratégico: se comunicará al OP y al OS a efectos de continuar el procedimiento de forma simplificada; el informe perderá su vigencia si en 4 años desde su publicación en el DOCV no se aprueba el plan o programa; en este caso el OP deberá iniciar nuevamente el procedimiento
3. Elaboración de la versión preliminar del plan o programa (art. 52)	<ul style="list-style-type: none"> una vez emitido el documento de alcance el OP elaborará todos los documentos del plan o programa y el estudio ambiental y territorial estratégico
4. Participación pública y consultas (art. 53)	<ul style="list-style-type: none"> el OP someterá a participación pública y consultas con las AA.PP. afectadas y con las personas interesadas, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública consultas: AA.PP. afectadas, personas interesadas, suministradoras de servicios anuncios: DOCV, prensa escrita dirección electrónica de consulta plazo: mínimo 45 días hábiles cambios sustanciales: en este caso se comunicarán a los interesados y se publicará anuncio en el DOCV dando audiencia por 20 días documento de participación pública: lo elaborará el OP al final del periodo
5. Propuesta de plan o programa (art. 54)	<ul style="list-style-type: none"> tras el periodo de participación pública y consultas, el OP redactará una propuesta de plan o programa, formará el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica y los remitirá al OAT el OAT realizará un análisis técnico del expediente: <ul style="list-style-type: none"> subsanación: en su caso, requerirá subsanación o documentación adicional al OP o al OS; transcurridos 3 meses sin respuesta o con respuesta insuficiente el OAT archivará las actuaciones declaración ambiental y territorial estratégica: en plazo máximo de 3 meses, prorrogables por otros 3, desde la presentación de toda la documentación ante el OAT; publicación en el DOCV y en la web de la Generalitat
6. Aprobación del plan o programa (art. 55)	<ul style="list-style-type: none"> una vez emitida la declaración se remitirá al OP para que incluya en el plan o programa las determinaciones establecidas en la misma antes de la aprobación del plan o programa; si el OP no fuera el competente para la aprobación definitiva remitirá la propuesta de plan y la declaración al órgano competente el plazo para la aprobación definitiva de los planes urbanísticos y territoriales será de 3 meses desde la recepción de la documentación completa publicación para la entrada en vigor: <ul style="list-style-type: none"> planes urbanísticos municipales: BOP resto de planes: DOCV

b) Planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.	
1. Inicio del procedimiento (art. 50)	<ul style="list-style-type: none"> igual que en el procedimiento ordinario
2. Consultas y elaboración del documento de alcance (art. 51)	<ul style="list-style-type: none"> igual que en el procedimiento ordinario
3. Información pública y consultas (art. 57.1)	<ul style="list-style-type: none"> mínimo de 45 días (20 días cuando se trate de Estudios de Detalle) organismos afectados y las suministradoras de servicios 1 mes cambios sustanciales: información pública 20 días
4. Aprobación (art. 57.1.d)	<ul style="list-style-type: none"> Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda Consellería competente cuando se modifique la ordenación estructural publicación en el BOP para su entrada en vigor previamente envío al Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
5. Tramitación simultánea de planes (art. 58)	<ul style="list-style-type: none"> cuando sean congruentes entre sí

c) Actuaciones Territoriales Estratégicas	
1. Inicio (art. 59.1)	<ul style="list-style-type: none"> • acuerdo del Consell
2. Aprobación del plan o proyecto (art. 59.3)	<ul style="list-style-type: none"> • Consellería competente

d. Programas de actuación integrada.

El esquema de elaboración y aprobación de los programas de actuación integrada es el que a continuación se esquematiza:

1. Objeto (art. 108)	<ul style="list-style-type: none"> • ordenar el proceso de gestión urbanística • regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración • determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico • planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias • delimitar o redelimitar unidades de ejecución • concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública • en su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios
2. Ámbito (art. 109.2)	<ul style="list-style-type: none"> • una o varias unidades de ejecución
3. Plazo de ejecución (art. 109.5)	<ul style="list-style-type: none"> • máximo 5 años prorrogables por otros 5
4. Objetivos (art. 110)	<ul style="list-style-type: none"> • gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas • urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda • ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes • suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles • obtener gratuitamente a favor de la administración los suelos dotacionales públicos y las parcelas destinadas al patrimonio público de suelo • ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios • realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley • garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación urbanística
5. Contenido (art. 111)	<ul style="list-style-type: none"> • alternativa técnica • y proposición jurídico-económica
6. Gestión (art. 113)	<ul style="list-style-type: none"> • directa: por la administración o sus entidades instrumentales • por los propietarios (designación al aprobar el PAI) • indirecta: por un particular o una empresa mixta (designación al aprobar el PAI previa en pública concurrencia)
7. Iniciativa (art. 120)	<ul style="list-style-type: none"> • de oficio o a instancia de un particular, propietario o no
➤ iniciativa particular (art. 121)	<ul style="list-style-type: none"> • la alcaldía resolverá en plazo de 1 mes sobre la admisión a trámite • si la iniciativa no es de los propietarios la alcaldía notificará a éstos si quieren gestionar el PAI salvo que haya optado por la gestión directa • si en 3 meses los propietarios no se manifiestan continuará la tramitación mediante gestión indirecta
➤ bases de programación (art. 122)	<ul style="list-style-type: none"> • las aprobará el Pleno • en plazo de 1 mes desde la admisión a trámite o desde la recepción del documento de alcance (si la iniciativa incluye un instrumento de planeamiento) • tendrán un contenido técnico y otro jurídico-administrativo • se publicarán en la web municipal
	<ul style="list-style-type: none"> • convocatoria una vez elaboradas las bases de programación • publicación en el DOCV tras su remisión al DOUE • plazo de 3 meses desde la publicación en el DOCV • finalizado el plazo el ayuntamiento someterá todas las alternativas a información pública y a consultas con las administraciones afectadas y lo notificará a los titulares

<p>➤ selección de la alternativa técnica (arts. 123-124)</p>	<p>registrales y catastrales</p> <ul style="list-style-type: none"> • finalizada la información pública: <ul style="list-style-type: none"> ◦ si se hubiera seguido el procedimiento ambiental simplificado el alcalde antes de seleccionar designará una comisión técnica para que eleve propuesta en plazo de 3 meses ◦ si se hubiera seguido el procedimiento ambiental ordinario el ayuntamiento, después de la propuesta, remitirá el expediente al OAT para que emita una declaración ambiental y territorial estratégica única en plazo máximo de 3 meses ◦ si el ayuntamiento introdujera alteraciones sustanciales en la alternativa técnica seleccionada provisionalmente se someterá a un trámite de información pública por un plazo de 20 días ◦ la alternativa técnica será elegida por el Pleno en el plazo máximo de 6 meses desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas ◦ el acuerdo se publicará en el BOP y establecerá el régimen de gestión y, si es por gestión indirecta, el procedimiento de selección del urbanizador
<p>➤ designación del urbanizador 8. (arts. 125-127)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • convocatoria de presentación de proposiciones jurídico-económicas al PAI una vez adoptado el acuerdo de selección de la alternativa • publicación en el DOCV tras su remisión al DOUE • plazo de 52 días desde la publicación en el DOCV • 1º acto público de apertura de plicas en 20 días para determinar qué licitadores cumplen los requisitos de capacidad y solvencia y abrir las plicas de valoración no automática • 2º acto público en plazo máximo de 1 mes para dar el resultado de la valoración no automática y abrir las plicas de valoración automática (si sólo hubiera este tipo bastará con un solo acto) • el urbanizador será seleccionado provisionalmente por el alcalde u órgano competente conforme a la legislación de contratos y en plazo máximo de 10 días desde el último acto público • el resto de licitadores podrán alegar en plazo de 15 días desde la notificación del acuerdo • el alcalde u órgano competente en el plazo máximo de 10 días posteriores designará urbanizador y aprobará el PAI, ordenará la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución y del convenio de programación en el DOCV y citará al urbanizador para firmar el convenio en 15 días desde la publicación • el técnico municipal responsable de la tramitación del PAI emitirá informe escrito sobre la misma • el PAI entra en vigor a los 15 días de la publicación en el DOCV o BOP del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación
<p>9. Modificación (arts. 135-136)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • conforme a lo especificado en las bases de programación

10.

e. Programas de actuación aislada.

Finalmente, la regulación de la formulación y aprobación de los programas de actuación aislada, se habrá de ajustar al esquema siguiente:

<p>1. Objeto (art. 108)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • el mismo que en la actuación integrada
<p>2. Plazo de ejecución (art. 109.5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • máximo 5 años prorrogables por otros 5
<p>3. Iniciativa (art. 166)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • pública o privada
<p>4. Contenido (art. 167)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alternativa técnica • propuesta de convenio urbanístico • y proposición jurídico-económica
<p>5. Gestión (art. 168)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • directa: por la administración o sus entidades instrumentales • por los propietarios (designación al aprobar el PAI) • indirecta: por un particular o una empresa mixta (designación al aprobar el PAI previa en pública concurrencia)
<p>6. Regulación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • la misma que en la actuación integrada