

**Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat.
Informació pública de l'inici del tràmit de consulta prèvia al projecte de Decret del Consell,
pel qual s'aprova el Reglament de Programació i Gestió urbanística.**

En compliment del que es disposa a l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, es planteja una consulta pública prèvia a l'elaboració, per aquesta Conselleria, de l'esborrany del Decret del Consell pel qual s'aprova el Reglament de Programació i Gestió urbanística, a fi de conèixer l'opinió dels subjectes i les organitzacions més representatives potencialment afectats, tenint en compte l'impacte que puga tenir tal text.

Aquesta consulta prèvia no exclou el procediment d'informació pública del projecte o avantprojecte de llei o de reglament, que si escau, s'iniciaria una vegada conclosa aquesta consulta prèvia.

A continuació es descriuen els problemes que es pretenen resoldre amb aquesta iniciativa reguladora, les raons de la necessitat i oportunitat de la seua aprovació, els objectius que persegueix i una anàlisi d'altres possibles alternatives. Podrà ser consultada a la pàgina web de la conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, en l'adreça electrònica <http://politicaterritorial.gva.es/va/normativa-en-tramitacion>.

Els suggeriments i aportacions a aquesta consulta prèvia es podran formular en el termini d'1 mes des de la publicació en la web, i remetre-les a l'adreça de correu electrònic durbanisme@gva.es indicant en l'assumpte «**consulta pública Gestió**» o per qualsevol de les formes establertes a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME

INFORMACIÓ RELATIVA AL TRÀMIT DE CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DEL PROJECTE DE DECRET DEL CONSELL PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE PROGRAMACIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA.

La Direcció General d'Urbanisme sotmet a consulta pública, prevista en l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, la propera elaboració, per la conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, d'un Decret del Consell pel qual s'aprova el Reglament de programació i gestió urbanística.

A) ANTECEDENTS DE LA NORMA

La Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP), estableix les línies de la gestió i programació urbanística, així com de les actuacions de rehabilitació, renovació i regeneració urbana.

Intervindre sobre la ciutat consolidada, promoure la rehabilitació dels edificis que ho precisen o renovar els àmbits urbans dotant-los dels equipaments necessaris per a millorar la qualitat de vida, són actuacions essencials en el model territorial de la Comunitat Valenciana, incloent-hi entre els criteris d'ordenació i intervenció la igualtat entre homes i dones, les necessitats dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars.

La modificació de la Llei 5/2014 per la Llei 1/2019 té per objectiu establir un règim que afavorisca les actuacions de renovació, regeneració i rehabilitació urbana, per a facilitar les intervencions en el sòl urbanitzat destinades a millorar la qualitat d'aquests àmbits que poden estar obsolets, infradotats i deteriorats o a aquells en què es donen situacions de vulnerabilitat. A aquest efecte s'han modificat els estàndards urbanístics i el percentatge d'aprofitament urbanístic públic i es diferencia un règim específic per a les actuacions de regeneració urbana.

B) PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR

La gestió urbanística incorpora un ampli i variat contingut i comporta una successió de tràmits que la converteixen en un instrument complex, per la qual cosa la seua tramitació és complicada i s'allarga en el temps. Aquesta demora en l'aprovació incideix de manera negativa en la seguretat jurídica i crea incerteses en els ciutadans, propietaris o no de sòl, així com en els promotors i inversors les actuacions dels quals poden revertir de manera positiva en l'economia de la Comunitat Valenciana.

D'altra banda, cal modernitzar els procediments administratius amb l'administració electrònica i la utilització de programes que simplifiquen les tasques de les administracions.

És necessari articular la gestió urbanística amb les noves eines de les *smart cities* i *smart towns* que faciliten la seua gestió i la urbanització dels àmbits a desenvolupar.

També és necessari una visió de la gestió urbanística des d'una perspectiva de gènere que cal incloure en les condicions establides en la programació, així com els materials sostenibles i les solucions tècniques de millora ambiental.

C) NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEUA APROVACIÓ

La necessitat i oportunitat de l'aprovació d'aquest decret es concreta en aclarir i simplificar la tramitació de la programació urbanística amb la finalitat d'incorporar certitud i seguretat en aquest àmbit. Per a això, s'estableixen determinats objectius que es desenvolupen en l'apartat següent.

D) OBJECTIUS

Agilitzar i simplificar els procediments de programació i gestió urbanística mitjançant la regulació de les matèries que a continuació es descriuen:

1. Programació, en concret:

a) La programació directa per l'administració.

El sistema de gestió pública directa regula el procediment mitjançant el qual l'administració decideix actuar assumint la condició d'urbanitzador.

b) La programació en règim de gestió pels propietaris.

Es regulen els procediments pels quals els propietaris, o una associació d'aquests, que compten amb la majoria, en termes superficials, dels terrenys, els qui, amb caràcter previ a l'inici del procés de programació, podran optar per assumir la condició d'urbanitzador. Tant mitjançant actuacions aïllades com actuacions integrades.

c) La gestió indirecta.

La LOTUP afronta de forma molt detallada la gestió indirecta amb el desenvolupament de l'estatut de l'urbanitzador i de la garantia dels drets de propietat en el procés urbanístic. I tot això dins de l'esquema bàsic de la nova contractació pública. Es regulen les dues fases del procés de programació: en primer lloc, l'elecció de l'alternativa tècnica del programa d'actuació; i, en segon lloc, la formulació de les proposicions jurídic-econòmiques i la selecció de l'agent urbanitzador, que només tindrà lloc en el cas de gestió pública indirecta. Totes dues fases del procés estan regulades per les bases de programació que elabora l'ajuntament. Per tot allò, el seu desenvolupament reglamentari és quasi innecessari.

Per a qualsevol dels sistemes de gestió, pels propietaris o pública, siga directa o indirecta, es desenvoluparà la figura de l'empresari constructor. L'urbanitzador ha de contractar l'execució de les obres d'urbanització amb un constructor designat conforme a les regles de transparència, concurrència i no discriminació detallades per la legislació de contractes del sector públic i sota fe pública notarial.

Quant a la relació de l'urbanitzador amb els propietaris, es desenvolupen les regles d'adhesió amb les garanties necessàries perquè aquest dret pugua ser exercit pel propietari amb la informació i en els terminis adequats.

Es desenvolupa: la re-taxació de càrregues; la problemàtica del subministrament de serveis a càrrec de companyies privades i la seua incidència en l'economia del programa d'actuació; el sistema de garanties i fiances entre urbanitzador, propietari i administració, resolent els seus detalls conforme a les millores pràctiques administratives; les obligacions de transparència de

l'urbanitzador amb el propietari, i viceversa; el dret a triar modalitat de retribució, en espècie o en diners, a més de la facultat de no participar en el programa demanant l'expropiació; l'abast de les notificacions i emplaçaments de l'urbanitzador al propietari, partint de l'irrenunciable exercici públic i directe de les funcions d'autoritat; la possibilitat de formalitzar garanties hipotecàries d'obligacions urbanístiques, regulada amb les cauteles necessàries; i es limita, per virtut del principi d'afecció real, la responsabilitat econòmica del propietari a la finca afectada, sense extensió a la resta del seu patrimoni.

2. Regular la gestió urbanística, en els següents àmbits:

a) Tècniques de gestió urbanística: les àrees de repartiment i l'aprofitament tipus, la reparcel·lació, l'expropiació, les transferències i reserves d'aprofitament i la recuperació de plusvàlues per al conjunt de la societat.

b) Els patrimonis públics de sòl i les seues finalitats, que inclouen, amb caràcter prioritari, la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

c) La gestió de l'urbanisme a les ciutats existents i la renovació de les mateixes com a possible alternativa al consum de nous sòls. Des dels seus orígens, la legislació urbanística s'ha centrat en la producció de nova ciutat, generant un marcat desequilibri amb les actuacions en els teixits urbans existents, la qual cosa, en el context actual del sector immobiliari, obliga a un canvi de perspectiva i a un impuls de les intervencions a la ciutat construïda.

Com a novetat s'introdueix la perspectiva de genere en la gestió urbanística i la redacció dels projectes urbanístics i de regeneració urbana. I l'aplicació de materials sostenibles en l'obra urbanitzadora.

La intervenció sobre la ciutat existent ha gravitat tradicionalment sobre dues tècniques: el deure normal de conservació i el deure d'edificació. A això cal afegir les actuacions de dotació que ajuden a rendibilitzar la gestió urbanística.

Es tracta d'un sistema que respecta el dret del propietari a edificar, però alhora evita el bloqueig per aquest de la posada en el mercat de solars edificables. S'articula per a això un procediment flexible, progressiu i garantista, que fomenta una solució pactada entre el promotor i el propietari, però que, davant la falta d'acord entre tots dos i la inactivitat del propietari, pot finalitzar en la declaració d'un incompliment del deure d'edificació i en la sanció d'aquest.

3. Regular l'execució d'obres públiques d'urbanització i altres sistemes de finançament de les mateixes que permeten l'equidistribució entre els afectats. Sobretot, en aquells casos en els quals existeixen sòls semiconsolidats. És a dir, aquells casos abundants en el nostre territori d'assentaments urbans o urbanitzables edificats però la urbanització dels quals està incompleta o inacabada. Així mateix, regular els deures dels propietaris d'aquestes edificacions en règim de fora d'ordenació, que només contribuiran al cost de la urbanització quan aquesta li ofereix un augment immediat del valor comercial de la seua propietat, compensant-se els excedents d'aprofitament en el moment de la reedificació.

4. Introduir al procés urbanitzador la necessitat d'incloure l'internet de les coses com sistema d'eficiència sostenibilitat, així com els materials sostenibles i les solucions tècniques de millora ambiental.

E) POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULADORES O NO REGULADORES

No hi ha una altra alternativa reguladora que aquest decret ni cap la no regulació d'aquesta matèria perquè el reglament és l'instrument adequat per a sistematitzar i aclarir les previsions de la Llei 5/2014. El contingut que es proposa s'adequa als problemes i necessitats que s'han identificat, i el seu objectiu és instrumentar una solució clara i àgil dels procediments administratius que s'han indicat.