

MODIFICACIÓN DE LA LOTUP (LEY 1/2019).
CONSELLERIA d'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES i VERTEBRACIÓ del TERRITORI.
REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA: AGENTE EDIFICADOR Y REHABILITADOR. EJECUCIÓN SUSTITUTORIA (PAEs/PARs) EN R-LOTUP/19.
SINOPSIS DE LA PONENCIA.
Gerardo Roger Fernández Fernández. Arquitecto-Urbanista.

– **PARTE PRIMERA: DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR.**

1º Facultad de Edificar/Rehabilitar.

- **Fases de Producir Ciudad** (Urbanizar + Edificar + Rehabilitar).
Las dos últimas \equiv **facultad ínsita en el derecho de propiedad.**
- **Límite al derecho** (función social de la propiedad (Art. 33 CE) \equiv **Plazos preclusivos** para ejercitar el derecho (Art. 17-1 TRLS/15 y 179-1 R-LOTUP/19).
- **Incumplimiento:** Expropiación –“Aportación Forzosa” (Ejecución Sustitutoria)- Arts. 49-50 TRLS/15 y 184 y concordantes R-LOTUP/19.

2º Plazos y Aplicabilidad de los mismos.

- **Edificar: 2 años** desde condición de solar para solicitar licencia para **Edificar y Rehabilitar (o Reedificar): 6 meses** desde Orden de Ejecución (Art. 179 R-LOTUP/19).

- **Superados los plazos** \equiv ORDEN DE EJECUCIÓN INDIVIDUALIZADA aplicable a “**ámbitos prioritarios**” de Edificación/Rehabilitación delimitables por el Ayuntamiento en Municipios de ≥ 10.000 habitantes y discrecional en Municipios de ≤ 10.000 habitantes.

Pasado un año desde la vigencia de R-LOTUP/19 sin delimitación (febrero/2020), los “ámbitos” serán Suelo Urbanizado tras LRAU (Art. 179-3 R-LOTUP/19).

- Las Órdenes de Ejecución destinadas a la Rehabilitación, se basarán en el resultado del **Informe de Evaluación del Edificio** (Art. 180 y Disposición Adicional 7ª R-LOTUP/19).
- En **suelos exteriores a los “ámbitos prioritarios”** \equiv mediante aplicación de Orden de Ejecución expresa, previa justificación del interés público e informe favorable del Consell Jurídic Consultiu (Art. 187 quinquies R-LOTUP/19).

3º Inicio del Procedimiento: Declaración de Incumplimiento.

- De **Oficio o a instancia de Particular** (con un mero documento justificativo del presunto incumplimiento).

Tras ello, **Orden de Ejecución individualizada** (de edificación/rehabilitación/reedificación), declarando la caducidad de licencias otorgadas (en su caso), **inscripción en Registro Municipal** de Solares y Edificios a Rehabilitar (REMSER) o **comunicación al Registro de Propiedad** (art. 184,1, 2 y 3 LOTUP/19).

- Sometimiento a **Información Pública por 1 mes** y notificación **a la Propiedad**, otorgándole **2 meses para que** (Art. 184.2):
 - a) Justifique **no haber incumplido el deber**.
 - b) **Solicite licencia** en un plazo de **dos meses, como plazo máximo, adicional e improrrogable**, presentando un **Proyecto Básico** y **Garantía del 5%** del Coste de Ejecución.

- **Si se incumple el plazo** o los **Informes** Técnicos y Jurídicos al Proyecto Básico “**impidieran la concesión de la licencia**” \equiv **decaimiento automático de la facultad adicional** (Art. 184-2).
- **Tras Declaración del Incumplimiento** (Art. 184-5), **inicio de procedimiento de Ejecución Forzosa/Sustitutoria** por Expropiación o Aportación, estableciendo **Sanción por incumplimiento** (Art. 103-4) de \leq **50% del Justiprecio** e **inscripción en REMSER** si bien, tres **salvedades**:
 - a) Si se suscribe **Convenio voluntario** en que la propiedad asume la convocatoria de **Concurso en régimen de Aportación** \equiv **No declaración de incumplimiento y no Sanción** (Art. 184-5-c).
 - b) La **inexistencia de REMSER** \equiv **no afecta a la validez y eficacia de la Orden de Ejecución** (artículo 184-6).
 - c) **Excepción de aplicación del deber** de plazos (Art. 184-4) para **Corporaciones Públicas y Empresas** en Solares (o Edificios) destinados a ampliación de edificios existentes o instalaciones necesarias para la producción de los mismos, previa autorización municipal e informe favorable de la Conselleria (Vivienda, Industria o Comercio).

4º **Procedimiento de Concurso para la Adjudicación de PAEs/PARs.**

- Tras Declaración de Incumplimiento o suscripción del Convenio, de oficio o a instancia de particular: **Convocatoria de Concurso** para aprobar PAE/PAR por la modalidad de Expropiación, “Aportación” o las dos (Art. 186-1).
- El **particular sólo puede “instar”** (ya no inicio en Notaría).
- El Ayuntamiento formulará **Pliego de Condiciones**: Criterios Mínimos:
 - **En modalidad de Expropiación**: precio \geq Justiprecio y
 - **En modalidad de Aportación**: Menores Costes + Menores Plazos + Menores precios de Venta o Arrendamiento + Mayor % VPP.

Estos criterios, \geq **80% del Total de la Valoración** (otros criterios adicionales: calidad de diseño, fachadas, integración, etc....).

 - **Garantía Provisional del 2% Costes** (Art. 187-quarter-1).

– **Procedimiento Bifásico:**

1ª Fase).- Presentación de **Alternativas Técnicas** con el contenido del Art. 166.a) (plazo de **2 meses**).

Exposición pública por 1 mes: selección Alternativa.

2ª Fase).- Presentación de **Proposiciones Jurídico-Económicas + Memorias de Viabilidad Económica + Convenio** con el contenido del Art. 166-b) (plazo de **2 meses**).

- Apertura y **Exposición Pública por 20 días**.
 - Tras ello, **Adjudicación de PAE/PAR**.
- **Efectos en Modalidad de Expropiación** ≡ adjudicación de finca, previo abono de su importe con descuento de Sanción.
- **Efectos en Modalidad de “Aportación”** ≡ adjudicación en proindiviso, con o sin descuento de Sanción, en función de suscripción de Convenio.
- **Garantía Definitiva** ≡ **5% Costes**.
- **Suscripción de Convenio** y desarrollo PAE/PAR.

5º Eventualidades en el Desarrollo de PAEs/PARs con Incremento de Aprovechamiento.

- Posibilidades de intervención más “completas” y “complejas”, a saber:
- Por iniciativa de oficio (en el Pliego de Condiciones (Art. 186-1)) o a instancia de Particular, **justificado en el resultado de la Memoria de Viabilidad Económica** de la Alternativa Técnica (Art. 166-b), con la finalidad de garantizar una rentabilidad mínima y razonable en la Actuación, proposición de un **incremento acotado de aprovechamiento** en **régimen de Actuación de Dotación** (Art. 36-4) ejecutándose el PAE/PAR mediante la **constitución de Complejo Inmobiliario** (art. 36-5 y Anexo XIII).
- **En el caso que el Incremento** de Aprovechamiento en la Actuación de Dotación fuera **Residencial**, deberá respetarse:

- Un **límite máximo** del incremento en el **1,5 del Índice de Edificabilidad Neta medio del uso Residencial** de la Subzona de Ordenación (artículo 36-4 R-LOTUP/19).
- Una **reserva para VPO de $\geq 10\%$ del incremento** de Edificabilidad Residencial (artículo 33-1-c)).
- Una **cesión de Suelo Dotacional**, no inferior a la **Ratio Dotacional** preexistente (“estándar dotacional global”) en la **Subzona de Ordenación** (artículos 36-4-d), 63-3 y III-1.1 del Anexo IV de la R-LOTUP/19) aplicado al incremento de aprovechamiento.
- El **10% del Incremento de Aprovechamiento**, por el deber de **participación pública en las plusvalías**, aumentable hasta el 20% y disminuible hasta el 5%, en función de la rentabilidad resultante de la Memoria de Viabilidad Económica (artículo 77-1-b) R-LOTUP/19.

La regulación y contenido de las **Memorias de Viabilidad Económica y de los Complejos Inmobiliarios** se establecen en el Anexo XIII de la R-LOTUP/19.

– **PARTE SEGUNDA: ACTUACIONES DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.**

- **Ordenación mediante PRIs** (artículos 72 y 73 R-LOTUP/19) en los que se identificarán:
- **Solares** a los que el **PRI mantiene el aprovechamiento** del planeamiento vigente: **Actuaciones Edificatorias “simples”**.
 - **Solares** a los que el **PRI atribuye un incremento** de aprovechamiento (cambio de uso y/o incremento de edificabilidad) sobre el del planeamiento vigente: **Actuaciones de Dotación**, debiendo señalarse las **parcelas Edificables** con incremento de aprovechamiento y las **Parcelas Dotacionales** derivadas de esos incrementos.

- Delimitación de **Actuaciones Integradas** en Unidades de Ejecución convencionales.
- **Se procurará que el nuevo Aprovechamiento Subjetivo no sea inferior** al atribuido por el **planeamiento anterior**.
- Las cesiones de **Suelo Dotacional y el % público de plusvalías** se satisfarán **de manera autónoma** en la gestión de cada Actuación de Dotación o Integrada.
- Para las **Actuaciones Aisladas** Dotacionales o las Obras de Reurbanización **no contempladas en las Actuaciones de Dotación o UEs**, podrán financiarse con **Aprovechamiento Adicional** atribuido en parcelas Aisladas, Unidades de Ejecución o Complejos Inmobiliarios. En caso de insuficiencia: aplicabilidad de **parte del % de Aprovechamiento Público** y/o de la aplicación de las **Contribuciones Especiales**.

Gerardo Roger Fernández Fernández.