

-SUGERENCIAS-

CONSULTA PÚBLICA PREVIA EN RELACIÓN CON EL ANTEPROYECTO DE LEY DE LA GENERALITAT, DE REFORMA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNITAT VALENCIANA

A. En materia de planeamiento:

- En relación al estudio de la posibilidad de regular de modo más claro la participación de la iniciativa privada en la formulación de propuestas de determinados instrumentos de planeamiento.

Se estima oportuno que sea abordada dicha regulación, sobre la base genérica y básica del artículo 5.e) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que recoge que todos los ciudadanos tienen derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación.

Al respecto y como ha de ser conocida por la Administración Autonómica a la que nos dirigimos, es importante traer a colación la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 12.03.2024, dictada en el Recurso 5723/2022.

El objetivo sería que, aun siendo el urbanismo una función irrenunciablemente pública, se contemple la viabilidad de que los particulares formulen y eleven propuestas o modificaciones de planeamiento, acompañadas de los instrumentos urbanísticos preceptivos y, ello, a fin de que previa valoración por la Administración Pública y el establecimiento de cuantos criterios sean establecidos por la misma, dicha Administración haga suya la propuesta e inicie su tramitación.

Por otro lado, se considera que la futura regulación no condicione el planeamiento a la tramitación coetánea o simultánea de la programación de los ámbitos objeto de ordenación, esto es, que la iniciativa privada, atendiendo a la singularidad del ámbito y su futura gestión urbanística, pueda optar por una vía conjunta de tramitación (planeamiento y programación) o independiente (planeamiento y posteriormente programación).

- En relación a una nueva regulación del procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos.

Se considera fundamental abordar dicha regulación atendiendo a los desfavorables resultados obtenidos por la actual regulación como consecuencia de la aplicación de la normativa en materia de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Debe preverse una mayor competencia de las Administraciones Locales (municipios) para la EATE de los planes, máxime en los relativos a ordenación pormenorizada. Igualmente, a tal efecto y dados los avances tecnológicos en materia de SIG de la Administración Autonómica y Estatal, sería aconsejable que la próxima normativa contemple un procedimiento rápido de tramitación y aprobación de la Ordenación Estructural de los municipios, fijando una Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio, fijándose un plazo temporal para que los municipios procedan a iniciar obligatoriamente la tramitación de dicho Plan Estructural, a fin de adaptar sus instrumentos de planeamiento a la nueva normativa.

Se considera preciso el establecimiento de procedimientos singulares para cada uno de los instrumentos de planeamiento (atendiendo a su naturaleza y alcance), un plazo máximo para alcanzar resolución sobre los mismos (lo que vendrá muy vinculado a las adopción de soluciones a la emisión de informes sectoriales), toda vez que debe abordarse la viabilidad de posibilitarse que se pueda tramitar, de ser oportuno, conjuntamente la Ordenación Estructural y Pormenorizada en modificaciones de instrumentos de planeamiento local.

- En relación a una flexibilización del planeamiento, con el estudio de la posibilidad de que los planes de desarrollo puedan justificadamente modificar el planeamiento general estructural.

Se considera necesario abordar dicha flexibilización a fin de abordar disfunciones en que pudiera haber incurrido la ordenación estructural del municipio y, fundamentalmente, a fin de atender nuevas necesidades o intereses generales del municipio no previstas en aquel documento/instrumento; ello, contemplado un procedimiento ágil para alcanzar el pronunciamiento de la Administración Autonómica con competencia sobre la Ordenación Estructural, fijándose plazo de tramitación del procedimiento.

- En relación a la simplificación de la documentación exigible a los Planes.

Se considera necesario abordar dicha simplificación con especial referencia a los estudios relativos a informes sectoriales que, en determinados supuestos, puede considerarse como innecesaria su emisión al contar las administraciones sectoriales instrumentos técnicos suficientes para la emisión del informe por ellas a evacuar.

- En relación al posible estudio de una reformulación en el régimen regulatorio de los usos en el planeamiento urbanístico.

Se considera necesario que la futura regularización sea flexible para atender las necesidades de usos residenciales y terciarios según los intereses del municipio y la demanda.

- En relación a la posible reconsideración de determinados parámetros de los estándares dotacionales.

Se considera preciso abordar dicha reconsideración a fin de que dichos estándares dotacionales sean orientativos para atender a las necesidades del municipio y las concretas del ámbito, y que dichos estándares no afecten la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación y con ello se posibilite el desarrollo urbanístico.

B. En materia de gestión urbanística:

- En relación a favorecer la gestión indirecta de los Programas de Actuación Integrada, sin que deba justificarse en todo caso la no procedencia de la gestión directa.

Se considera muy oportuno mantener el actual régimen de gestión por propietarios, si bien, tras el mismo, se considera necesario potenciar la gestión indirecta de los PAIs, para lo que sería muy conveniente -en los términos antes expresados- dotar de una ágil ordenación estructural a los municipios, unas DEUTs para su desarrollo y abordar el desarrollo de los Sectores bien dotándolos de ordenación pormenorizada sin programación o con la misma de forma conjunta.

- En relación al estudio de medidas para agilizar la tramitación del otorgamiento de las licencias de obra.

Sin perjuicio de las medidas adoptadas en las últimas reformas legislativas, es preciso abordar nuevas medidas a fin de afrontar la problemática existente y solucionar el alejamiento y disfunción existente entre el plazo legal establecido para su tratamiento y otorgamiento y la realidad administrativa.

- En relación al estudio de medidas que puedan agilizar y abaratar la construcción de viviendas, con fórmulas de colaboración público-privada.

Sería oportuno abordar la oportunidad de aplicar e instrumentalizar fórmulas de cooperación público-privadas, en concurrencia, en relación a los Patrimonios Municipales de Suelo a fin de que los municipios consigan viviendas protegidas, esto es, suelo a cambio de obra.