



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

Jesualdo Ros Tonda, en nombre y representación, en su calidad de Secretario General, de la FEDERACION DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y AGENTES URBANIZADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (FEPROVA), con domicilio en Alicante, calle Reyes Católicos, 31-35, 4º A, código postal 03003,

## **EXPONE:**

### **1.- CONTEXTO.**

1.1.- Recientemente se ha abierto, por la Consellería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio (CMAIT, en adelante), un período de consulta pública acerca de la iniciativa de anteproyecto de ley de reforma de la legislación urbanística y de ordenación del territorio.

1.2.- Desde esta asociación empresarial, siempre que se ha dado la oportunidad, se ha venido colaborando de forma activa, con la Generalitat Valenciana, en la formulación de propuestas que contribuyan a generar un escenario donde los diferentes operadores (institucionales, sociales y empresariales) puedan desarrollar su actividad al servicio del interés general, con la necesaria seguridad jurídica y estabilidad administrativa.

1.3.- El documento que ha sido sometido a consulta pública identifica los problemas que la nueva norma pretende solucionar, así como su necesidad, oportunidad y conveniencia, y a continuación, formula sus principales objetivos en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística. Siguiendo este mismo orden, vamos a compartir a continuación nuestras reflexiones y sugerencias con la CMAIT, poniéndonos a su disposición para profundizar, con el detalle necesario, sobre aquellas cuestiones técnicamente más complejas.

### **2.- SOBRE LOS PROBLEMAS QUE LA NUEVA NORMA PRETENDE SOLUCIONAR.**

2.1.- Compartimos plenamente la identificación de factores y variables que la CMAIT describe, en el documento de consulta pública, como principales condicionantes de la legislación vigente (LOTUP/TRLOTUP).

La evolución de esta normativa, que data de 2014, y sus numerosas modificaciones, han provocado que estemos ante una norma compleja en el fondo y en la forma, aportando escasa seguridad jurídica a un entorno ya de por sí marcado por la incertidumbre.

Estos procesos modificativos que se han dado durante este período han dado lugar a numerosas incógnitas en materia de régimen jurídico transitorio, que, ni el Texto Refundido de 2021, ni la reciente modificación a través del Decreto Ley de Simplificación Administrativa, terminan de resolver.



**Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)**

Esto es así sin perjuicio de que, especialmente, esta última norma apunta en la dirección correcta para solucionar un problema estructural en materia de planeamiento: su lenta y compleja tramitación, que provoca, en el mejor de los casos, la producción de planes urbanísticos obsoletos y vulnerables jurídicamente.

2.2.- A esta situación, muy bien descrita por la CMAIT, se unen otras circunstancias, también apuntadas en el documento de consulta pública:

- a) La LOTUP entró en vigor en 2014, en lo más profundo de la crisis financiera e inmobiliaria que tuvo paralizada prácticamente la actividad urbanística pública y privada en toda España, y hoy nos encontramos ante otro contexto, también marcado por incertidumbres, pero con un perfil diferente.
- b) La nueva ley pretendía resolver los numerosos problemas que entonces se daban en materia urbanística, especialmente en torno a la figura del Agente Urbanizador y su proceso de selección, vinculado a la legislación de contratos públicos.
- c) Otro aspecto muy relevante fue la incorporación del trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica de manera transversal en el proceso de elaboración de planes urbanísticos y territoriales. Ello obedecía a la intención de resolver el difícil encaje que la legislación urbanística y autonómica de aquel entonces había tenido con la legislación ambiental estatal, que devino en numerosos planes anulados a lo largo de todo el territorio español.
- d) Finalmente, la LOTUP/TRLOTUP consolidaba la tendencia a establecer una separación clara entre ordenación estructural y pormenorizada, y con ello, las competencias de Ayuntamientos y Generalitat, con la sana intención de agilizar la tramitación de los planes urbanísticos en cada una de estas escalas.

2.3.- El resultado es conocido por todos los operadores. La LOTUP/TRLOTUP, pese a sus buenas intenciones, no obtuvo el resultado deseado, y sus carencias están perfectamente identificadas en el documento de consulta pública:

- a) Los Planes Generales Estructurales que se han conseguido aprobar en estos últimos 10 años son escasos, lo que hace que la obsolescencia del planeamiento urbanístico municipal no haga más que crecer. Los Planes de Ordenación Pormenorizada aún son menos, por lo que la coherencia interna es escasa.
- b) Los planes urbanísticos derivados (Planes Parciales y de Reforma Interior), de teórica competencia municipal, son de muy complicada tramitación, pues al tener como soporte Planes Generales obsoletos y no adaptados a la



**Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)**

LOTUP/TRLOTUP, precisan, en muchos casos, introducir modificaciones en la ordenación estructural, y ello ha derivado en complejas tramitaciones paralelas de modificaciones puntuales del Plan General y planes derivados. Lejos de agilizar, el procedimiento se ha complicado de manera exponencial, duplicando trámites ambientales y de informes sectoriales.

- c) En materia de planeamiento, los informes sectoriales, estatales y autonómicos, que deberían tener como cobertura los principios de colaboración, cooperación y lealtad institucional entre administraciones públicas, se han convertido en un verdadero freno a la tramitación de los planes urbanísticos, además de una nueva variable de incertidumbre jurídica cuando se producen conflictos sobre su alcance.
- d) Los Programas de Actuación Integrada de gestión pública indirecta que han podido tramitarse y, en su caso, aprobarse, son prácticamente inexistentes, si bien los Programas mediante la Gestión por las Personas Propietarias han demostrado su utilidad y agilidad, a pesar de sus carencias regulatorias.
- e) En materia de disciplina urbanística, la autorización de licencias urbanísticas, pese al importante esfuerzo realizado en los últimos años para agilizar los procesos (ECUV, declaraciones responsables), sigue siendo uno de nuestros talones de Aquiles, dándose situaciones de retraso en algunos municipios que rozan lo intolerable.
- f) Finalmente, el régimen transitorio, penalizado por las numerosas modificaciones legislativas, pierde su vigor y utilidad, convirtiéndose en un verdadero reto, incluso para los expertos en la materia, la identificación de la norma a la que la administración y los operadores debemos someternos.

2.4.- El resultado es que, 10 años después, es el interés general el que más sufre las consecuencias de esta situación:

- a) El planeamiento urbanístico tiene como fin generar una ordenación que permita la atención, a corto, medio y largo plazo, de las necesidades de la ciudadanía en sus diferentes versiones (habitantes, trabajadores y visitantes, instituciones, colectivos sociales y empresas), y esto es algo de lo que hoy no podemos presumir.
- b) La gestión urbanística pretende facilitar mecanismos para alcanzar los objetivos del planeamiento de manera ágil, equitativa y respetuosa con los intereses y derechos afectados, y estos ingredientes tampoco consiguen conjugarse con éxito en la mayoría de los casos.



**Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)**

- c) Y en materia de disciplina urbanística, el otorgamiento de autorizaciones municipales presuntamente sencillas (se trata de una actividad administrativa de verificación de que el proyecto cumple con la normativa urbanística municipal) se ha convertido, salvo contadas excepciones, en un trámite marcado por la lentitud y la ineficiencia.

2.5.- El perjuicio es notable para el conjunto de la comunidad y la ciudadanía. No tener un buen planeamiento urbanístico que se pueda materializar en plazos razonables, impide atender las necesidades y requerimientos del interés general:

- a) La provisión de dotaciones, infraestructuras, equipamientos, y suelo para actividades económicas y vivienda, dependen de que la actividad urbanística funcione armónicamente.
- b) Numerosos ingresos públicos de Ayuntamientos, Generalitat y Estado dependen de esta actividad, y sin ellos, atender servicios públicos se torna complejo.
- c) La producción de suelo para actividades económicas y vivienda facilita el desarrollo de inversiones económicas privadas que, además de generar ingresos públicos, dan lugar a empleo directo e indirecto en un porcentaje muy representativo de su montante total, y permite generar espacios donde las personas pueden trabajar y consumir, y viviendas que habitar de manera sostenible y digna.

2.6.- Precisamente la vivienda a precio asequible es uno de los principales retos que los operadores públicos y privados tenemos por delante. Su solución exige medidas a corto, medio y largo plazo.

La situación de la vivienda en la actualidad, en ciudades medias y grandes, es fruto, debemos reconocerlo, de la falta de previsión y adopción de medidas (en las diferentes escalas administrativas local, autonómica y estatal, durante las últimas décadas, y también desde el entorno empresarial).

Es cierto que podemos excusarnos en el enorme impacto de la crisis financiera en el sector público, que redujo a mínimos la capacidad inversora y obligó a sacrificar áreas como la vivienda en los presupuestos de gasto público social.

También es cierto que esta crisis ha supuesto una enorme transformación del número y perfil de las empresas que operan en el sector inmobiliario, y su relación con los entornos financieros, condicionando el modo en que se afrontan los nuevos proyectos de inversión.



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

Pero, a pesar de esta situación, no podemos perder más tiempo. Es imprescindible actuar de manera decidida, no sólo para atender una demanda legítima de la ciudadanía, sino para evitar que el problema se cronifique y agrave, con consecuencias sociales fácilmente predecibles y difícilmente reversibles.

En este contexto, es determinante el concurso de las administraciones implicadas (municipal, autonómica y estatal), y la colaboración de los operadores empresariales y sociales.

### 3.- SOBRE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Compartimos también con la CMAIT que el debate sobre modificar la legislación vigente o crear una nueva norma debe inclinarse por esta última medida. El número de modificaciones de la LOTUP-TRLOTUP parece haber superado lo razonable, y los retos en materia urbanística y territorial requieren un planteamiento decidido y específico, con un buen régimen transitorio que facilite la solución de problemas coyunturales.

### 4.- SOBRE LOS OBJETIVOS DE LA NUEVA NORMA.

4.1.- La relación de objetivos que se plantea en el documento de consulta pública nos parece acertada. Para facilitar el análisis de nuestras reflexiones y sugerencias sobre estos objetivos, hemos preparado un cuadro resumen donde se incluye cada objetivo de la CMAIT y nuestra valoración. En este cuadro se incluyen también algunas sugerencias que pueden considerarse en paralelo al proceso legislativo.

OBJETIVOS MARCADOS DESDE LA CMAIT	VALORACION Y SUGERENCIAS DESDE PROVIA - FEPROVA
<b>A.-En materia de planeamiento:</b>	
1) <i>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.</i>	A.1.1.- Se considera positivo este objetivo, pues la regulación actual no está debidamente coordinada con la legislación estatal en materia de suelo (TRLRSRU), donde se reconoce la iniciativa particular por parte de los propietarios de suelo a la hora de formular propuestas de ordenación, circunstancia que ha sido avalada por la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo. Es conveniente reforzar la colaboración público-privada en esta materia, sin que ello suponga menoscabo de la potestad pública de planeamiento, siendo factible que cualquier propietario de suelo (podría plantearse, quizás, un mínimo de representatividad), pueda formular una propuesta de ordenación de manera anticipada a la programación, para que la administración la haga suya y la impulse administrativamente. A.1.2.- Proponemos también valorar la posibilidad de, en caso de iniciativa privada, permitir dissociar la fase de



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

	<p>planeamiento (Plan Parcial, Plan de Reforma Interior) con la de gestión (Programa), reduciendo con ello la presencia de variables que contribuyen a generar incertidumbre en la aprobación de los procesos de programación. Esto especialmente puede facilitar la gestión pública indirecta, pues la tramitación del Programa, al tener como objeto una unidad de ejecución ya ordenada, se limitaría a seleccionar la mejor alternativa técnica de urbanización en las mejores condiciones económicas.</p>
<p>2) <i>Nueva regulación del procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos.</i></p>	<p>A.2.1.- Se considera positivo. La regulación actual, que tiene como contexto la legislación estatal de evaluación ambiental estratégica, ha resultado, después de 10 años y numerosas modificaciones, insuficiente y compleja, generando incertidumbre y falta de solvencia jurídica.</p> <p>A.2.2.- Es aconsejable la regulación específica de los diferentes tipos de planes, sin perjuicio de que participen de rasgos comunes. Factores a tener en cuenta en la nueva regulación pueden ser:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reforzar la competencia municipal en materia de evaluación ambiental y territorial estratégica, cuando los planes afecten a la ordenación pormenorizada, incluso cuando los planes no hayan sido objeto de evaluación ambiental previa.</li><li>• Propiciar la posibilidad de que, cuando una plan modifique ordenación estructural y pormenorizada al mismo tiempo, puedan tramitarse en un único procedimiento, evitando reiteraciones de informes y evaluaciones. Es mejor tramitar en un único expediente una modificación conjunta, incluso de aprobación autonómica, que dos expedientes paralelos con doble trámite ambiental e informes sectoriales.</li><li>• Del mismo modo, resulta esencial establecer plazos administrativos vinculantes para la aprobación de los planes, circunstancia que siempre ha estado contemplada en las diferentes legislaciones urbanísticas y, curiosamente, se obvia en la vigente.</li></ul>
<p>3) <i>Flexibilización del planeamiento, con el estudio de la posibilidad de que los planes de desarrollo puedan justificadamente modificar el planeamiento general estructural.</i></p>	<p>A.3.1.- Se considera positivo. Es imprescindible otorgar mayor versatilidad a los planes de desarrollo, y en general, a los de ordenación pormenorizada, para facilitar determinados ajustes en la ordenación estructural cuando estos estén debidamente motivados.</p> <p>A.3.2.- En estos casos, bastaría con requerir la presencia en el expediente de un informe autonómico preceptivo y vinculante, pudiendo mantenerse la competencia de aprobación en sede municipal.</p>



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

<p>4) <i>Regulación específica de la emisión de los informes sectoriales en materia de planeamiento.</i></p>	<p>A.4.1.- Se considera positivo. La regulación de esta materia en el Decreto Ley de Simplificación Administrativa es un gran paso, y parece conveniente que la nueva ley urbanística desarrolle este objetivo y lo integre a lo largo de los diferentes procedimientos, tanto de planeamiento como de gestión.</p> <p>A.4.2.- En este sentido, sería conveniente una revisión profunda de la legislación sectorial autonómica, que tenga como objeto reducir la exigencia de informes preceptivos, y consolidar su carácter favorable en caso de no emisión en plazo.</p>
<p>5) <i>Simplificación de la documentación exigible a los Planes.</i></p>	<p>A.5.1.- Se considera positivo. También parece conveniente que, cuando se exijan informes sectoriales preceptivos, ello no vaya acompañado con el requerimiento de estudios técnicos especialmente costosos o complejos, dado que la administración ya cuenta con la información suficiente para su emisión, sin requerir estudios externos (por ejemplo, en materia de reserva de suelo para equipamientos educativos, necesidades de recursos hídricos, cuestiones en materia de tráfico y movilidad, determinadas afecciones ambientales y territoriales).</p> <p>A.5.2.- Muchos de estos informes sectoriales podrían emitirse sin la necesidad de que se elaboren por el administrado estudios técnicos para los que no cuenta con toda la información disponible.</p>
<p>6) <i>Reformulación de los instrumentos y procedimientos en relación con la aprobación de las inversiones estratégicas.</i></p>	<p>A.6.1.- Se considera positivo. Una regulación solvente y fiable de los procedimientos ordinarios de planeamiento (que consolide su agilidad), debería permitir que los procedimientos para inversiones estratégicas se limiten a actuaciones verdaderamente relevantes.</p> <p>A.6.2.- En este sentido, y dado el consenso generalizado en la urgente necesidad de atender a corto y medio plazo la necesidad de vivienda a precio asequible, parece conveniente incorporar este tipo de actuaciones entre los objetivos de proyectos de interés autonómico, o crear un perfil propio de proyecto estratégico de viviendas protegidas, siempre que no sea posible su atención por mecanismos convencionales.</p>
<p>7) <i>Posible estudio de una reformulación en el régimen regulatorio de los usos en el planeamiento urbanístico.</i></p>	<p>A.7.1.- Se considera positivo. Los últimos años se están produciendo cambios en el escenario de usos residenciales y terciarios (viviendas turísticas, <i>coliving</i>, <i>senior living</i> y similares), que aconsejan introducir una regulación versátil y solvente para reforzar la seguridad jurídica del planeamiento, conciliando oferta y demanda, y armonizando los intereses de la ciudadanía y operadores.</p> <p>A.7.2.- En este sentido, en un contexto como el del litoral de la Comunitat Valenciana, con una fuerte presencia del turismo residencial, es preciso consolidar la versatilidad del</p>



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

	uso residencial, sea este para vivienda permanente o para segunda residencia o vacacional, sin perjuicio de la convivencia con otros usos, ya terciarios, relacionados con otras figuras de alojamiento turístico
8) <i>Posible reconsideración de determinados parámetros de los estándares dotacionales.</i>	<p>A.8.1.- Se considera positivo. La indudable utilidad de un marco de estándares dotacionales no impide que se deba proceder a una actualización de su proporcionalidad para los diferentes planes urbanísticos, tomando como referencia criterios de viabilidad y sostenibilidad económica, ambiental y funcional. Esto permitiría una concreción de suelo dotacional, en algunos desarrollos, que podrá ser superior o inferior a un estándar dotacional orientativo, según su necesidad pública y la capacidad financiera para su ejecución, explotación y mantenimiento.</p> <p>A.8.2.- Asimismo, la exigencia del mantenimiento de un estándar dotacional global para las modificaciones de planeamiento debería reflejar las lógicas excepciones cuando el ámbito sea suelo en situación de urbanizado, y cuente ya con un estándar razonable de superficie dotacional.</p>
9) <i>Estudio de medidas para incrementar la oferta de suelo logístico en la Comunitat Valenciana.</i>	<p>A.9.1.- Se considera positivo. Es un hecho notorio la insuficiencia de suelo industrial apto para uso logístico a lo largo de la Comunitat Valenciana. Además de facilitar los procedimientos de planeamiento y gestión, y su posible consideración como actuaciones estratégicas, conviene establecer medidas para conseguir una producción suficiente de este tipo de suelo en condiciones económicas competitivas con otras regiones del arco mediterráneo (reducción de estándares dotacionales cuantitativos y cualitativos que no sean estrictamente necesarios, colaboración pública en la dotación de infraestructuras de comunicaciones y valoración del alcance y función de las cesiones obligatorias de aprovechamiento a la administración en este tipo de dotaciones).</p>
<b>B.- En materia de gestión urbanística.</b>	
1) <i>Favorecer la gestión indirecta de los Programas de Actuación Integrada, sin que deba justificarse en todo caso la no procedencia de la gestión directa.</i>	<p>B.1.1.- Se considera positivo. Apenas se conocen ejemplos de Programas en gestión indirecta en los 10 años de vigencia de este sistema en la LOTUP-TRLOTUP, lo que evidencia su complejidad y falta de atractivo.</p> <p>B.1.2.- Sí se considera positivo el rol que está jugando el sistema de gestión de las personas propietarias, donde el régimen de excepción licitatoria contribuye a agilizar su tramitación y reducir la conflictividad que la concurrencia competitiva suelo conllevar.</p> <p>B.1.3.- En cualquier caso, es necesario reforzar el sistema de gestión indirecta para fomentar su uso al servicio de la gestión urbanística cuando no se dan condiciones para la gestión por las personas propietarias o la gestión pública</p>



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

	<p>directa. En este sentido, la experiencia desarrollada bajo la LRAU-LUV, y su problemática con la legislación de contratos públicos y su interpretación por los tribunales de justicia, debe ser especialmente valorada, para evitar reiterar errores del pasado.</p> <p>B.1.4.- Quizás un elemento que pueda considerarse como dinamizador de la gestión indirecta, que hemos apuntado anteriormente, pudiera ser, que en esos sectores, la administración ya haya adelantado y aprobado la ordenación pormenorizada de manera anticipada a la programación, pudiendo impulsar incluso hasta su Proyecto de Urbanización, de manera que el Programa se limite a seleccionar la mejor oferta urbanizadora y su relación con las personas propietarias.</p> <p>B.1.5.- En cuanto a la gestión pública directa, entendemos que esta figura puede ser necesaria en determinadas iniciativas estratégicas (municipales y autonómicas), y que ello no está exento de introducir medidas de colaboración público-privadas que afiancen esta gestión pública directa, como ya se reconoce en la LOTUP-TRLOTUP (aunque no se hayan dado ejemplos prácticos de estos mecanismos de colaboración entre Administración y Empresario Constructor, o la figura del concesionario, o la colaboración con Agrupaciones de Interés Urbanístico).</p>
<p>2) <i>Estudio de posibles nuevas modalidades de sistemas de ejecución del planeamiento, como el de expropiación por concesionario.</i></p>	<p>B.2.1.- Se considera positivo. Cualquier mecanismo de colaboración público-privada debe valorarse como un factor de agilización en la satisfacción de intereses generales, siempre con las debidas garantías de transparencia, libre concurrencia, igualdad de oportunidades y respeto a los derechos y titulares de los interesados afectados.</p> <p>B.2.2.- Para reducir la conflictividad de este tipo de procedimientos de gestión mediante expropiación, se considera conveniente estudiar la introducción de la figura de la liberación de la expropiación, para aquellos casos en que el titular afectado se comprometa a asumir los fines públicos del planeamiento en las mismas condiciones que la administración.</p>
<p>3) <i>Estudio de una regulación más adecuada de las áreas de rehabilitación.</i></p>	<p>B.3.1.- Se considera positivo. las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana son imprescindibles para contribuir a la mejora de las condiciones de calidad de vida en las ciudades. Pese al esfuerzo regulatorio autonómico y estatal, su promoción sigue estando ligada a la presencia de financiación pública europea, y la colaboración público-privada no termina de desarrollar todo su potencial. En este sentido, parece conveniente seguir explorando fórmulas de generación de plusvalías en forma de aprovechamiento, allí donde sea ambiental y socialmente factible, que permitan amortiguar el</p>



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

	<p>impacto económico de propietarios de viviendas sometidas a renovación o rehabilitación, así como el gasto público de la administración.</p> <p>B.3.2.- La nueva regulación debería considerar los casos de éxito desarrollados en otras regiones de España y de la UE, y valorar su potencial implementación local.</p>
<p>4) <i>Posibilidad de estudiar nuevas figuras como la de permutas forzosas para la obtención de suelos dotacionales.</i></p>	<p>B.4.1.- Entendemos que esta medida obedece a la problemática relacionada con la expropiación rogada. En este sentido, cualquier iniciativa debería estar debidamente coordinada con la legislación estatal de suelo y de expropiaciones, y garantizar un trato equitativo al propietario de suelo.</p> <p>B.4.2.- Sería conveniente realizar un estudio-análisis de los supuestos de potencial expropiación rogada ante los que se encuentran los Ayuntamientos de la Comunitat, e identificar los obstáculos que impiden la adopción de mecanismos de equidistribución para obtener suelo dotacional sin comprometer gasto público, y al mismo tiempo garantizando los derechos de la persona titular del suelo afectado.</p>
<p>5) <i>Estudio de medidas para agilizar la tramitación del otorgamiento de las licencias de obra.</i></p>	<p>B.5.1.- Se comparte dicho objetivo. Desde esta asociación se han formulado diferentes propuestas en los últimos años. Se considera indispensable acordar con el Estado la recuperación del silencio positivo en la legislación estatal de suelo, como mecanismo que a buen seguro estimulará el interés municipal en resolver los expedientes dentro del plazo legal.</p>
<p>6) <i>Estudio de medidas que puedan agilizar y abaratar la construcción de viviendas, con fórmulas de colaboración público-privada.</i></p>	<p>B.6.1.- Se comparte plenamente este objetivo. También desde esta asociación se han formulado diferentes propuestas, en el bien entendido de que estamos ante un reto excepcional de escala local, autonómica y nacional, siendo necesario el concurso de las administraciones implicadas.</p> <p>B.6.2.- Sería interesante una revisión del rol que el Patrimonio Municipal de Suelo puede desarrollar en este objetivo, especialmente en cuanto al suelo obtenido mediante cesión gratuita y libre de cargas por la administración. La puesta a disposición de este recurso (que se incorpora al patrimonio público sin que requiera gasto público alguno) mediante mecanismos singulares de precio permitiría amortiguar a corto plazo el efecto del incremento de coste de edificación en el precio de venta. Parece necesario, en este aspecto, conciliar con el Estado una revisión crítica de los porcentajes de reserva de vivienda protegida en municipios turísticos, tal como prevé, sin concretar, la legislación estatal y autonómica vigente, de manera que la reserva de vivienda protegida se materialice allí donde sea necesaria, debiendo ser financiada con las</p>



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

	<p>plusvalías obtenidas por la administración en los desarrollos marcadamente turísticos.</p> <p>B.6.3.- Sería interesante apostar por una estrategia que a medio y largo plazo facilite la ampliación de un parque público (municipal y autonómico) de viviendas con el que se puedan atender demandas de vivienda protegida (sean estas coyunturales o estructurales), y contar para ello con mecanismos de colaboración público-privada (contratos de venta de suelo a cambio de obra y similares).</p> <p>B.6.4.- Aunque no es materia de la legislación urbanística, también parece conveniente explorar fórmulas en los planes de vivienda Estado-CCAA en los que se recuperen medidas de apoyo y estímulo económico, fiscal y financiero a la demanda (ayudas directas, préstamos cualificados, bonificaciones fiscales).</p>
<b>C.- En relación con el suelo no urbanizable.</b>	
<p>1) <i>Reconsideración de la actual regulación de las Declaraciones de Interés Comunitario, así como el estudio de medidas para agilizar el procedimiento.</i></p>	<p>C.1.1.- Se considera positivo. Esta figura, presente en la Comunitat Valenciana desde 1992, sigue siendo compleja y generando conflictividad, así como consumo de importantes recursos administrativos de la CMAIT. Es el planeamiento y la propia legislación el que debe generar un escenario de usos compatibles en suelo no urbanizable, y su autorización podría realizarse perfectamente mediante licencia municipal, pudiendo sustituirse el régimen de autorización de DIC por la exigencia de un informe autonómico preceptivo y vinculante.</p>
<p>2) <i>Reconsideración de los supuestos actuales de exención de la DIC.</i></p>	<p>C.1.2.- Nos remitimos al comentario del apartado anterior.</p>
<p>3) <i>Estudio de medidas para favorecer la implantación de actividades terciarias, de ocio recreativas en el suelo no urbanizable.</i></p>	<p>C.1.3.- Nos remitimos al comentario del apartado anterior. Se considera positivo.</p>
<p>4) <i>Estudio de una regulación más clara de los supuestos de obras públicas y servicios públicos y de interés general en el suelo no urbanizable.</i></p>	<p>C.1.4.- Se considera positivo, dado que se trata de algo que sin duda contribuirá a facilitar la gestión de infraestructuras y servicios públicos de interés general.</p>
<b>D.- Otras cuestiones.</b>	
<p>1) <i>Estudio de posibles modificaciones en relación con los procesos de regularización de construcciones ilegales en SnU, estudiando la posibilidad de instrumentar determinados supuestos mediante proyectos de obra y con un posible replanteamiento de la actual regulación (minimización de impactos ambientales y territoriales).</i></p>	<p>D.1.1.- Se considera positivo. La regularización colectiva sigue siendo, con la regulación actual, compleja, dependiente mucho de su impulso mediante gestión pública directa, sin que presente estímulos para la entrada de la colaboración público-privada.</p> <p>D.1.2.- Es razonable introducir medidas de simplificación de la minimización individual, potenciando la labor municipal y valorando la posibilidad de incluir la minimización forzosa mediante órdenes de ejecución).</p>



Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)

	D.1.3.- Finalmente, allí donde no sea posible la minimización, es imprescindible reforzar el cumplimiento de la legalidad urbanística y su restauración cuando se vea conculcada. La normativa vigente, que amplía los plazos de prescripción y limita los usos de las edificaciones irregulares, debe acompañarse de una efectiva materialización de las decisiones de demolición y la aplicación de las correspondientes sanciones, evitando así el efecto de impunidad que las personas infractoras pueden percibir.
2) <i>Implementar medidas que favorezcan a los municipios con riesgo de despoblamiento, caracterizados en general por ser vulnerables, en situación de interior y de escasa población. Estas medidas, en definitiva, deberán tener la consideración de discriminación positiva, cuyo objetivo fundamental deberá ser la lucha contra el despoblamiento.</i>	D.2.1.- Se considera positivo. Tanto el planeamiento como la gestión urbanística, en este tipo de municipios, debe considerar la adopción de medidas para mitigar y, en su caso, revertir, procesos de despoblamiento.

4.2.- Sin perjuicio de lo expuesto, queremos aprovechar este proceso de consulta para destacar la necesidad de adoptar medidas administrativas en paralelo, que sin duda pueden contribuir a los objetivos que la CMAIT refleja en el documento de consulta pública. Una de estas medidas es la necesaria revisión de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), que, en materia de criterios de crecimiento de suelo para actividades económicas y de suelo residencial, debe ser actualizada, pues sus determinaciones actuales parte de un escenario demográfico y económico (2008-2011) hoy superado.

Entre las nuevas medidas a considerar en la ETCV, hay tres que esta asociación ha postulado en diferentes foros, que son:

- a) En primer lugar, la consideración del turismo residencial como factor estratégico de la economía de la Comunitat Valenciana, y su necesaria valoración, cuantitativa y cualitativa, en la formulación de los criterios de crecimiento de suelo, tanto en relación con el parque de vivienda vacacional existente como con su proyección a medio y largo plazo.
- b) En segundo lugar, y relacionado con el apartado anterior, es necesario afrontar la revisión de las fórmulas cuantitativas de crecimiento de suelo residencial, introduciendo, de manera específica y decidida, la variable del turismo residencial (como complemento de la evolución demográfica de cada municipio), así como el necesario cómputo de los núcleos turístico-residenciales que se dan en nuestro litoral (hoy ignorados en la ETCV). Precisamente sobre estos núcleos sería conveniente, además, evaluar escenarios para su regeneración, renovación



**Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)**

y optimización a medio y largo plazo, del mismo modo que se está haciendo, con cierto éxito, en las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.

- c) En tercer lugar, y no menos importante, la adopción de una estrategia específica para facilitar la producción de suelo para la generación de vivienda de primera residencia a precio asequible, considerando los diferentes perfiles de municipios de la Comunitat Valenciana donde más se concentra la demanda (ciudades con entorno metropolitano, de un lado, y numerosas ciudades de tamaño medio, por otro). Esta estrategia podría incluir iniciativas como la declaración de ámbitos estratégicos para este tipo de vivienda, agilizando su ordenación y gestión, así como la valoración de medidas económicas relacionadas con las plusvalías generadas por el planeamiento que estén orientadas efectivamente a estimular la creación de vivienda asequible, tanto privada como pública.

4.3.- También son convenientes otras medidas que, en este caso, implican decisiones desde el Estado, y por eso, sugerimos que, a través de los cauces ya abiertos, en los que se están debatiendo acciones para reforzar la seguridad jurídica de los procesos urbanísticos y la puesta a disposición de la ciudadanía de viviendas a precio asequible, se sigan impulsando cuestiones como:

- a) Recuperar el carácter positivo del silencio en los expedientes de otorgamiento de licencias urbanísticas, modificando la legislación estatal de suelo.
- b) Regular los efectos de las eventuales nulidades en materia de planeamiento urbanístico, facilitando, en su caso, la convalidación y subsanación de trámites o documentos sin comprometer la vigencia y estabilidad de los planes aprobados.

## **5.- CONCLUSIÓN.**

5.1.- Como corolario de lo expuesto, simplemente terminar manifestando una valoración global positiva del nuevo proceso iniciado, tanto en cuanto al fondo como en la forma, siendo especialmente destacable la participación de la ciudadanía y las instituciones desde la fase más temprana de elaboración del nuevo texto legal.

5.2.- Tal como se recoge en el documento de consulta pública por la CMAIT, haciéndose eco de los dictámenes del Consejo de Estado, la intención de agilizar procedimientos y generar seguridad jurídica no debe ser un mero deseo expuesto en el preámbulo de las leyes, sino fruto de una redacción normativa con calidad técnica, que sea coherente con la legislación europea y estatal en materia ambiental, urbanística y de ordenación del territorio, así como con la doctrina emanada por los tribunales de justicia.



**Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)**

5.3.- Siendo obvia esta calidad y coherencia en la redacción de normas legales y reglamentarias, es imprescindible que estas acciones normativas se acompañen de medidas administrativas (presupuestarias, formativas, tecnológicas y socioeconómicas), que contribuyan a materializar, en plazos razonables, las previsiones legales y, así, alcanzar los objetivos fijados para satisfacer los intereses generales.

5.4.- Para cualquier cuestión relacionada con este proceso, y la satisfacción de estos intereses generales, esta asociación se pone a disposición de la CMAIT para seguir colaborando de manera proactiva en la medida de nuestras capacidades.

Por todo ello, SOLICITO:

Que tenga por efectuadas las presentes propuestas y las incorpore al proyecto normativo en trámite.

Alicante a, 18 de octubre de 2024

Vº Bº

D. Antonio Olmedo Menchén  
PRESIDENTE

Fdo.: D. Jesualdo Ros Tonda  
SECRETARIO GENERAL

**ADENDA**

Se acompaña solicitud recibida en esta Federación de una empresa asociada de Castellón:

- I. Obligatoriedad de incluir en las fichas de sectores, los siguientes parámetros.
  - i. Superficie de la red primaria adscrita con indicación del coeficiente de ponderación
  - ii. Infraestructuras necesarias a realizar con cargo al sector.
  - iii. Si fuera necesario, establecer el canon para mejora o ampliación de las infraestructuras existentes.



**Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la  
Comunidad Valenciana (FEPROVA)**

- II. Flexibilizar y agilizar los trámites administrativos para el cambio de uso de sectores y unidades de ejecución.
- III. Establecer mecanismos ágiles para la modificación del proyecto de reparcelación una vez inscrita el mismo.
- IV. Silencio positivo para vivienda social.
- V. Suprimir la obligatoriedad del proyecto de edificación en las actuaciones aisladas.
- VI. Reducir el estándar para polígonos industriales en población con menos de 3.000 habitantes.
- VII. Declaraciones de Interés Comunitario (DIC): Diferenciar entre poblaciones rurales o municipios de mayor tamaño).
- VIII. Suspensión temporal de programas por causas sobrevenidas.

**CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURA Y TERRITORIO**