

Se apuntan brevemente a continuación una serie de cuestiones concretas que podrían ser estudiadas y en su caso incorporadas en el anteproyecto de modificación. No se trata de una enumeración exhaustiva, puesto que podría ser objeto de cambios (adiciones y exclusiones) tras el trámite de participación.

A. En materia de planeamiento:

- 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.

Especialmente que se permita su participación en la gestión del planeamiento incluso aunque se utilizara la vía de la gestión directa, por ejemplo, encargando no sólo la redacción de los instrumentos de planeamiento y/o gestión sino también la gestión integral del desarrollo, con alguna de las figuras previstas en la Ley de Contratos del Sector Público, artículo 12.

- Flexibilización del planeamiento, con el estudio de la posibilidad de que los planes de desarrollo puedan justificadamente modificar el planeamiento general estructural.

- Facilitar que un incremento razonable del aprovechamiento o minoración de determinadas cargas no resultara modificación estructural sino que pueda considerarse de ordenación pormenorizada, especialmente si es para (1) viabilizar un desarrollo, (2) aumentar la participación pública de las plusvalías, (3) generación de mayor edificabilidad residencial VPP o (4) sectores donde se hayan implementado criterios de desarrollo sostenible, a determinar.

Incluso podría considerarse la entrega a la Administración de determinados edificios ya dotacionales construidos y/o el % de cesión de aprovechamiento lucrativo, para una más rápida disposición efectiva de, por ejemplo, vivienda VPP. Todo ello, con el adecuado incremento de edificabilidad justificada de la memoria de viabilidad del programa que suponga un justo equilibrio entre beneficios y cargas.

- Regulación específica de la emisión de los informes sectoriales en materia de planeamiento.

Es crítica la creación de un **órgano único** con capacidad de gestión y convocatoria del resto de órganos y/o administraciones afectados cuyo informe se requiera, ya sea en trámite de planeamiento como en instrumentos de gestión posterior.

Se debería fijar un plazo máximo, por ejemplo, de 3 meses, para informe de todos tras el cual se deberá producir una **comisión o reunión formal** con obligación de participación de todos, donde se consensuen los diversos condicionantes con una visión y sensibilidad global, del que surgirá un informe único vinculante para todas las Administraciones u órganos afectados.

El silencio administrativo positivo no es solución a la necesidad de recepción de los informes, por un doble motivo. Por un lado, no sería prudente no atender un informe sectorial relevante aunque llegue posteriormente, pues la inseguridad jurídica de todo el procedimiento sería inasumible, tanto para la Administración como para el Promotor de la actuación. Y por otra parte, es absolutamente incomprensible para cualquier ciudadano y/o empresa el que las Administraciones implicadas no participen de la función pública que se les supone en tiempo y forma cuando se les requiere para ello, además de que supone incumplir la normativa si en ella queda fijada su participación.

- Posible estudio de una reformulación en el régimen regulatorio de los usos en el planeamiento urbanístico.

Permitiendo flexibilidad, dado los largos plazos de tramitación administrativa comparado con la rapidez de los cambios que se producen en la sociedad y las necesidades de la misma. Permitiendo como compatibles todos los no claramente incompatibles para evitar modificaciones posteriores de planeamiento. En el caso de que el nuevo uso requiera algún incremento de estándares, que estos puedan entregarse en la propia parcela o bien compensarse.

- Posible reconsideración de determinados parámetros de los estándares dotacionales.

Recomendable dotarlos de cierta flexibilidad, y que se revisen especialmente en el caso de los estándares escolares, así como dotar de cierta flexibilidad tanto los propios usos.

B. En materia de gestión urbanística.

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

Fundamental favorecer la gestión indirecta profesional y no sólo la gestión por propietarios. No es efectivo dejar descansar la decisión y responsabilidad de crear ciudad al acuerdo y conveniencia de propietarios particulares, muchas veces sin conocimiento urbanístico, capacidad financiera ni de gestión.

La Administración, y los profesionales del sector colaborando con aquella, debe impulsar la gestión urbanística en todos aquellos sectores donde se considere necesaria y oportuna su transformación sin depender del perfil, situación y/o intereses particulares de los propietarios del mismo, aunque obviamente siempre se fomente y permita su colaboración en el desarrollo.

La Admisión a trámite de una iniciativa debe suponer el compromiso del Ayuntamiento implicado a impulsar su gestión, sea cual sea el sistema de gestión formal que se decida en el procedimiento, sin descartarse nunca la gestión indirecta por Agente Urbanizador si no se llegase a consenso entre propietarios.

- Estudio de posibles nuevas modalidades de sistemas de ejecución del planeamiento, como el de expropiación por concesionario.

O alternativamente la de gestión directa, sin expropiación, pero con gestión por parte de un concesionario.

Ampliable también al suelo urbano consolidado donde se hayan incumplido todos los plazos razonables para su edificación, fomentando de manera real la figura del Agente Edificador con una adecuada compensación económica a los propietarios originales, evidentemente.

- Estudio de una regulación más adecuada de las áreas de rehabilitación.

Debe preverse y aplicarse una posibilidad de gestión forzosa, bien por la Administración bien por terceros profesionales, pues una de las grandes problemáticas prácticas se deriva de la existencia de un gran número de propietarios que no consiguen llegar a acuerdos y/o problemas diversos de propiedad, tales como herencias etc, Esto quedaría resuelto con la previsión de un régimen forzoso, tipo el Agente Edificador, y con voluntad u obligación de aplicarse en determinadas circunstancias.

- Posibilidad de estudiar nuevas figuras como la de permutas forzosas para la obtención de suelos dotacionales.

Existen las figuras de Actuación de Dotación al efecto, muy poco utilizadas y donde el resultado final es básicamente una “permuta forzosa” con su valoración equivalente.

- Estudio de medidas que puedan agilizar y abaratar la construcción de viviendas, con fórmulas de colaboración público-privada.

Creación de un área de investigación vinculada con las Universidades que se decida, con posibilidad de participación de empresas privadas, para impulsar la I+D+i en el sector de la construcción, con varios objetivos principales: investigación nuevas fórmulas para modelos de construcción industrializada, investigación de materiales y/o sistemas de mitigación de los principales impactos ambientales del sector o de adaptación al cambio climático.

- Impactos ambientales en base Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, se propone analizar impactos, propuesta de mitigación y adaptación en su caso dentro del documento ambiental, con incentivos concretos de un mayor aprovechamiento en función de la sostenibilidad de la propuesta.

- Al objeto de aclarar la divergencia que actualmente permite el TRLOTUP según la cual un propietario miembro de una AIU, que tiene asumida la gestión indirecta, puede, en el momento de la adhesión al PAI como propietario del ámbito optar por el pago en terrenos y en cambio verse obligado al pago en metálico como miembro de la AIU consideramos preciso determinar que:

Las personas propietarias de terrenos, la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas que tiene asumida la gestión indirecta, no es necesario que manifiesten expresamente su adhesión al PAI, pues la misma se entiende implícita al ser miembro de la AIU, entidad mercantil o persona jurídica que pretende urbanizar.

Las personas propietarias de terrenos miembros de la agrupación de interés urbanístico que tiene asumida la gestión indirecta, no pueden optar por el pago en terrenos.

- Al objeto de reducir la inseguridad jurídica de los propietarios, establecer, al igual que ya se señala en el art. 128.1 del RGU, un plazo máximo para que se pueda tramitar la CLD desde la aprobación de la reparcelación, independientemente de si en ese momento se han concluido las obras de urbanización o no. Con la redacción actual del art. 96.2 TRLOTUP, si el urbanizador no finaliza la obra, la paraliza, etc, no podría tramitarse la CLD, pues solo se contempla la tramitación de la CLD una vez concluida la obra de urbanización.