

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

ASUNTO: Aportaciones a los borradores de Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana y de Texto Refundido de la LOTUP.

Habiéndose difundido ambos textos entre los miembros de la Agrupación de Arquitectos Urbanistas del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en fecha 28 de mayo de 2020 y establecido un plazo para presentar aportaciones hasta el 15 de junio de 2020, se da traslado de las propuestas recibidas al Borrador del Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana, para su traslado a la Dirección General de Urbanismo:

NOTAS AL BORRADOR DE REGLAMENTO DE PROGRAMACIÓN Y GESTION URBANÍSTICA DE LA COMUNITAT VALENCIANA DE 11 DE MAYO DE 2020.

1) Texto de Propuestas recibido el 5 de junio de 2020:

VALORACIÓN GENERAL:

Repetición literal o casi literal de artículos o parte de ellos de la LOTUP, lo que entendemos que es innecesario. En algunos casos se hace remisión expresa y en otros se transcribe de forma literal o con algún matiz mínimo. Pensamos que debería hacerse un esfuerzo de no repetir lo que ya está regulado en la LOTUP.

Se recuperan regulaciones anteriores contenidas en la LUV y/o en el ROGTU y que en la LOTUP y sus posteriores modificaciones no habían sido incorporadas.

COMENTARIOS AL ARTICULADO.

En los arts. 4 a 10 se desarrollan de nuevo las **Agrupaciones de Interés Urbanístico** que, en gran medida, recupera la regulación del art. 144 LUV y 276 a 279 del ROGTU. En la LOTUP (art. 168) se encuentra poco desarrollada. Como novedad añade en su objeto la gestión por propietarios; regula la constitución, estatutos, bases de actuación, responsabilidades. Las bases indican el procedimiento para contratar obras de urbanización,

no redacción de proyectos, lo que tiene relación con lo que luego se dirá en el comentario al art. 48.

El art. 15 es igual que el 112 LOTUP. Dice por error en 2.c) esta ley y debe decir en la LOTUP.

No se entiende la referencia del párrafo 2 del art. 17. Debe ser un error.

Sobre **gestión por los propietarios**, el art.17 remite a 114 LOTUP y se regula después en los art. 29 a 31. No obstante, el art. 30 solo se refiere a la Agrupación de Interés Urbanístico, no a los otros supuestos de propietario único y propietarios que representen el quórum exigido sin constituirse en AIU. Entiendo que debe corregirse.

Novedad: En **cargas de urbanización** (art. 33) se añaden medidas de reducción de riesgos de inundación, eficiencia energética, barreras arquitectónicas y género. Y añade la redacción de los proyectos técnicos. En los Gastos Generales se incluye los honorarios.

Se incluye y concreta que será a cargo de cada titular el **sistema individual de saneamiento** en art. 34.2.

El pago de **cuotas de urbanización**, autorizaciones, certificaciones, se establece en el art. 38. Y se repite lo mismo en art 140 y 141 dentro del Proyecto de Urbanización, lo que es innecesario.

Dice en el art. 38.8 que, si no existe garantía, se ejecutará contra el patrimonio del deudor. ¿Puede no haber garantía? ¿No se responde sólo por el valor de la parcela afectada?

Compromiso de crédito 5% en Gestión Directa y se añade que con cargo a la cuenta de liquidación provisional sin ser a cargo de **presupuesto municipal** (art. 40.5)

Se desarrolla la cesión de la adjudicación en el art 47. En la LOTUP (art. 158) está poco desarrollado.

Subcontratación sin licitación, (art. 48). Dice, entre otros, el Proyecto de Reparcelación. Debe ser también la redacción del Plan Parcial u ordenación pormenorizada, Alternativa, Proposición y Proyecto de Urbanización.

No se añade nada nuevo de la **Reversión de la Reparcelación**.

(Art. 53) Se mantiene el plazo que decía la LOTUP de que si se ha aprobado la Reparcelación adopción de medidas para finalizar las obras de urbanización en plazo de 5 años prorrogables

a 10 si están ejecutadas <20%. Y 10 años + 5 años si están ejecutadas >20%. ¿No debía ser al contrario?

Conservación de la urbanización. Regula la Entidad Conservadora de la Urbanización en art. 55. Colaborar con Ayuntamiento. Regula igualmente las Asociaciones Privadas de Conservación y Gestión de la urbanización en arts. 56 a 66. Como una AIU. Regula sujetos, funciones, forma de constitución, estatutos, convenio, asamblea, vigencia. ¿Qué finalidad se persigue?

(Arts 70 y 71) Definiciones con fórmulas. Área de Reparto, Área urbana homogénea con Aprovechamiento promedio y Estándar global dotacional, Coeficientes correctores, Aprovechamiento objetivo, Aprovechamiento tipo, Aprovechamiento público, Aprovechamiento subjetivo, Excedente de aprovechamiento, Compensación económica del excedente, la novedad del **Aprovechamiento virtual**, Transferencia de Aprovechamiento, Reserva de Aprovechamiento. Se agradece la definición de conceptos.

Procedimiento de la **Memoria de Viabilidad Económica**, V.Residual en dos situaciones, comparativa, umbral mínimo, referente de viabilidad razonable, y de **Sostenibilidad Económica** (3 escenarios ratio gastos y de ingresos, balance comparativo) (Arts 72 y 73). Realizado por Perito tasador especializado (se podría definir algo más que lo concrete, experiencia acreditada, cursos, etc.?) o sociedad de tasación homologada por el Banco de España. ¿La Memoria de Sostenibilidad no la debía realizar la Administración?

Se regula la delimitación de **Aéreas Espaciales de rehabilitación, reforma, regeneración y renovación urbanas** (Art. 79). Incrementos de aprovechamiento o parte del aprovechamiento público.

El art. 148.3 regula la delimitación de **Ámbitos espaciales de ejecución preferente** a efectos de dictar órdenes de ejecución de actuaciones de rehabilitación o dotación. Estaba regulado en los art. 179.3 y 187 quinquies de la LOTUP.

COMENTARIOS SOBRE LA REPARCELACIÓN.

Regulación en Capítulo II completo (arts. 81 y siguientes hasta 123).

La reversión de la reparcelación se regula en el art. 53, fuera del contexto de reparcelación. ¿No es también reparcelación?

Fuera del Capítulo II referido se hace referencia a la reparcelación en el Art 125.5, Transferencias en UE discontinuas. En el Art. 141, pago retribución al urbanizador. En el Art. 167, compensación al urbanizador costes adelantados a cargo del excedente. Y en el Art. 168 sobre canon de cargas diferidas.

En el art. 81 **objeto** se añade como novedad la adjudicación de parcelas con carácter fiduciario por el Aprovechamiento adicional (Aprovechamiento virtual según art. 71.h).

Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo se ajustarán en la reparcelación según mediciones reales (art 83) y valoraciones en la fecha de información pública (puede afectar a coeficientes de homogeneización) (art. 94 y 96).

La formulación del proyecto de reparcelación se repite en los art. 82.2 y 84. Innecesario.

Novedad Art. 85.2: la administración podrá delimitar áreas reparcelables y reparcelarlas sin necesidad de programar.

Derecho proporcional a superficie según su Aprovechamiento subjetivo. Añade que sin perjuicio del régimen jurídico de las áreas semiconsolidadas (Art. 86.3).

Novedad: **Propietario que aporte varias fincas** se tratará de agrupar y concentrar. (Art. 86.4).

Ordenación detallada establecerá parcela mínima para mantener propietarios (Art. 86.5). Recupera el art. 170.2 de la LUV y 397.5 del ROGTU.

No se adjudicará parcela ni cuota % si **derechos <15%** de la parcela mínima. (Art 87). Lo repite en el art. 90.4.c) sobre indemnización económica sustitutoria. ¿No está en contra del art 85.e) de la LOTUP que dice el 5% y no el 15%?

Resolución de condominios en la propuesta de adjudicación art. 90.2 remite al art 86.1 LOTUP. Remisión inexacta por cuanto el 86.1 se refiere a condominios sobre fincas aportadas. Puede que se refiera, por error, al 86.2.

Los **condominios de las fincas aportadas** (art. 90.3 RPGU) se podrán extinguir a petición de uno de los comuneros. No dice lo mismo el art. 98.1 RPGU que reproduce el art. 86.1 de la LOTUP, que dice que se podrán extinguir los proindivisos de origen, salvo oposición expresa de todos los comuneros afectados. Es decir, la reparcelación puede extinguir los

proindivisos de origen, lo pidan o no los comuneros, y solo se mantiene dicho proindiviso si se oponen todos los comuneros. Únicamente se puede dar el caso del 90.3, si la reparcelación no ha incluido la extinción de los proindivisos y, a petición de un comunero, se incluye. En este supuesto no podrá haber oposición expresa de todos, ya que uno de ellos lo ha solicitado expresamente.

Novedad: **Indemnización económica** (art. 90.4) a parcelas con propietario sin domicilio conocido, titularidad desconocida, dudosa o litigiosa que no permita adjudicación independiente. Lo repite de forma literal en el art. 91.2. Se añade que si el urbanizador renuncia a la adjudicación, se realizará a favor de todos los afectados por la reparcelación. Recupera el art. 172.2 de la LUV y 402 del ROGTU.

Novedad: **Propietario que incumple obligación** de remitir títulos o certificación registral se puede calificar como propiedad desconocida (Art. 91.7). Recupera el art. 402.7 del ROGTU.

Criterios de localización adjudicaciones **Superposición** (art 95.1 y 2). Añade que no es de aplicación si las antiguas propiedades están situadas en más del 50% en terrenos dotacionales. No se entiende el motivo. ¿Qué diferencia hay? Se mantiene el criterio de Proximidad (Art. 95.3).

Novedad: Las **adjudicaciones a la administración** se situarán en localizaciones que no comporte discriminación social ni espacial respecto al resto de adjudicaciones.

Coefficientes correctores de las adjudicaciones por localización, uso o tipología ratificar o modificar (art 96). Cálculo valor de repercusión por Perito tasador especializado (se podría definir algo más que lo concreto, experiencia acreditada, cursos, etc.?) o sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Requerimientos recíprocos para deshacer condominios (Art. 97). Se recupera casos de fecha de requerimiento en la línea del art. 409 del ROGTU. Se plantean dudas por la contradicción del apartado 6, que dice que si no atiende el requerimiento, se entiende que rechaza ser compensado en dinero, o sea, que ¿se queda en proindiviso o se le obliga a comprar al que le requiere? Si no ha contestado es que no le interesa nada. Creo que es un error. Lo LOTUP dice en art. 85.3 que si no atiende prefiere cobrar y se sigue, lo que parece mucho más lógico.

Novedad: Se recupera la adjudicación de **proindivisos de más del 50%** aun en contra de la voluntad. (art. 98.2). Si no supera se regula art. 90.2 supuestos de acuerdo de propietarios, o potestativamente por urbanizador o redactor. Recupera criterio art. 174.6 LUV y 408 ROGTU. No se dice nada del criterio de que no se pueden hacer adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos (art. 85.1.f) LOTUP). Creo que se debe también decir, aunque lo dice la LOTUP, ya que se desarrollan todos los criterios.

Edificios no ajustados al planeamiento (art 99). Recupera el 174.10 de la LUV. No obstante, no incluye en este artículo la regulación de los edificios compatibles con el planeamiento, que sí regula el mismo art. 174.9 de la LUV. Se definen y concretan en el art. 161 sobre áreas semiconsolidadas, sin indicar el tratamiento en la reparcelación.

El art. 103 incluye una variante como **Proyecto de Parcelación** en Estudios de Detalle sin distribución de beneficios y cargas. Creo que debería remitirse a algún tipo de los procedimientos abreviados de reparcelación.

Tramitación. El art. 105.1 dice que el urbanizador exponga al público el Proyecto de Reparcelación. La LOTUP en su art. 92.2 establece que el órgano competente de la administración actuante tomará el acuerdo de sometimiento a información pública. ¿lo puede iniciar el urbanizador directamente sin acuerdo municipal?

Certificaciones registrales forman parte de la documentación expuesta al público y no podrán ser de fecha anterior a 1 mes de la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación. Art 105.3. Tengo mis dudas de que sea posible redactar con seguridad jurídica de las titularidades registrales, el proyecto en dicho plazo de 1 mes. Creo que es imposible. Recordar que según art. 141 y 142 de la LOTUP, antes de la aprobación de la reparcelación se remitirá a los propietarios notificación de su opción de adhesión o forma de pago en metálico o en terrenos, dándoles un plazo de dos meses para ejercitar la opción. Entiendo que es imprescindible conocer con seguridad los titulares registrales para poder notificar, por cuanto de no conocerlos, deja abierta una impugnación de la reparcelación por indefensión, a titulares registrales no notificados. Y para redactar el Proyecto de Reparcelación es imprescindible conocer los propietarios que se adhieren o no y si pagan en terreno o en metálico. No es suficiente con notificar al propietario que figure en catastro.

Se regula acertadamente como novedad la **Normalización** (art 120 a 123), procedimiento que puede resolver muchos casos de configuración de fincas en la ciudad existente., sin cesiones a dominio público y que se había dejado olvidada en la LOTUP.

Regulación muy reducida de la **reparcelación horizontal** (arts. 114 a 118 y 154.3.a), Régimen adjudicaciones en reparcelación horizontal y Art. 155 adjudicaciones en régimen concertado en PAA). Sorprende que no se haya prestado mayor extensión a la regulación de esta modalidad de reparcelación, en contraste al muy extenso desarrollo de la reparcelación tradicional en suelo, aun cuando se prevé la poca gestión en suelos vacantes y la mayor gestión futura en la ciudad consolidada. La reparcelación horizontal presenta unas particularidades muy diferentes de la de suelo, que requieren al menos una llamada de atención en el desarrollo reglamentario.

COMENTARIOS AL ARTICULADO (continuación)

Expropiación sanción (art. 133).

Delimitación **ámbitos de interés para incorporación al patrimonio**. (Art 137).

En **concurso actuaciones aisladas** en sustitución de propietario. Art. 153. Criterios: fórmula cálculo justiprecio en expropiación, cálculo porcentaje de edificación al agente edificador en reparcelación, plazo, precios de venta o alquiler, %VPO, garantía.

Aéreas semiconsolidadas. (Art. 160) Concepto:

Superficies de suelo Urbano, Urbanizable o No Urbanizable / No urbanizadas. / Ocupadas por edificaciones fuera de ordenación / Densidad de más de 3viv/HA.

Parece que no es lo mismo que las **edificaciones** semiconsolidadas en el art. 193 de la LOTUP que se definen como: Usos y edificaciones lícitos existentes (con licencia o asimilados) / Que sean conformes con el plan sin desajustes relevantes / Suelo Urbano o Urbanizable.

Definiciones:

Edificaciones compatibles con la ordenación urbanística. (Art. 161). Cumplen parámetros y tiene licencia o prescrito acción restauración legalidad.

Edificaciones consolidadas patrimonializadas (art. 162) por tener licencia o haber prescrito acción restauración legalidad.

Parcela vinculada urbanísticamente a una edificación (art 163).

Clasificación como SNU de áreas semiconsolidadas. (Art. 164).

Primera **implantación de servicios** (art. 165).

Imposición costes de urbanización a propietarios de edificaciones consolidadas. (Art 166). Y aplazamiento o exoneración del pago (art. 167). Canon pago diferido (art 168).

Fuera de ordenación. (Art. 170 a 173). Transcribe art. 192 LOTUP. Fuera de ordenación adjetiva contrarios a condiciones de estética), sustantiva (en dotacionales, afecten al patrimonio histórico artístico, sin licencia y no legalizables, fabriles en residencial) o diferida (disconformes, p.ej. viviendas con minimización de impacto). Usos permitidos y en precario

Edificaciones compatibles con la ordenación: (Art. 161). Respeten todos los parámetros salvo el aprovechamiento objetivo. / Lícitas licencia o prescripción acciones / No ocupar d.p.

Edificaciones consolidadas: (Art. 162). Patrimonializadas Lícitas licencia o prescripción acciones.

Parcela vinculada a una edificación: (Art. 163). Superficie edificada dividido por índice de edificabilidad / Igual o mayor que la superficie ocupada por la edificación.

SNU de áreas semiconsolidadas. (Art. 164). Plan Especial que regula régimen de protección mantenimiento, obras permitidas sin incrementos. Requisitos: Edificaciones patrimonializadas / Integrados en unidades geográficas homogéneas / No condición de solar / Densidad menor que 3. viv/Ha. No se entiende si se refiere a los ámbitos de minimización de impactos.

Primera implantación de servicios: Art. 165. En edificios preexistentes. Si no es primera en edificios existentes no pagan cuotas previa justificación abono cuotas anteriores. Aplazamiento o exoneración. Se incluyen en primera: acceso rodado, acondicionamiento de otras vías a que da frente, agua potable y EE, evacuación, acceso peatonal en una vía, integración y conexión, elementos de la red primaria pública.

Excepciones al aplazamiento o exoneración cuotas: (Art. 167). Actividades económicas / beneficio por aumento de aprovechamiento / Ruina o restauración de la legalidad. Radicalmente incompatible (lo diga el plan / uso prohibido / sobre d.p.).

Fuera de ordenación: = LOTUP. Art. 170.

Tipologías de fuera de ordenación. (Art. 171):

FO adjetiva. Contrarios a las condiciones de la estética. ¿Valoración subjetiva?

FO sustantiva: En dominio público / exceso de volumen que atenta contra el patrimonio histórico artístico. / Sin licencia no legalizables / instalaciones fabriles en entornos residenciales /

FO diferida. Se puede considerar dentro de ordenación hasta que concluya su vida útil: Viviendas objeto de minimización de impacto. ¿También disconformes con el planeamiento?

Obras permitidas y autorizables: Art. 172. Obras de **REFORMA**. ¿En fuera de ordenación?

Usos permitidos y en precario. Art. 173. Si es en FO. Autorizable cuando se construyó / inocuo y no obstaculiza el nuevo plan / la eliminación No da derecho a indemnización / No requiere realizar obras

2) Texto de Propuestas recibido el 10 de junio de 2020:

El borrador de reglamento de programación y gestión urbanística contiene 173 artículos de los cuales un 30% aproximadamente son copia de los artículos de la ley y qué entendemos resultan innecesarios

La gestión directa es la preferente según la ley, sin embargo, el RPGU sólo trata de éste 9 artículos en tanto que para la gestión indirecta tiene 37 artículos

En relación con la denominada reparcelación “inversa” no se establece ningún articulado

Sobre valoraciones y técnicos competentes no resuelven la problemática actual

En el preámbulo dice que se desarrolla la retasación de cargas sin embargo se remite en ese sentido al articulado en la LOTUP (artículo 36 del reglamento idéntico al 147 LOTUP) y únicamente referido a la gestión indirecta

La gestión del suelo urbanizable y las situaciones de minimización de impacto no quedan resueltas ni desde la gestión ni de los proyectos de urbanización ni de la expropiación rogada cuando los equipamientos se sitúen en suelo urbanizable

DEL ARTICULADO

Artículo 30, Se refiere a la agrupación de interés urbanístico y entendemos que debería referirse también a propietario único y a propietarios que representen el quórum exigido

Artículo 33, se refiere a las cargas de urbanización en el PAI dentro de la gestión indirecta y en la gestión directa ¿cuáles son las cargas?

Artículo 35, reitera el artículo 146 LOTUP, sin embargo, deberían ajustarse mejores y mayores alternativas. En la actual situación entre la realización de una unidad de ejecución y otra pueden pasar años o incluso que no se realice

Artículo 38.8, ¿Se puede dar el supuesto de que no exista garantía?

Artículo 48 .2 c, se refiere al proyecto de reparcelación y el documento de ordenación (plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle etcétera) y el proyecto de urbanización ¿porque no se incluyen?

Artículo 71, en la ley el aprovechamiento se mide en metros cuadrados de techo homogeneizados en el reglamento aparecen unidades de aprovechamiento (uas) que no se definen en la ley ni tampoco en el reglamento.

Artículo 72, la memoria de viabilidad utiliza el método residual estático qué es incoherente con los tiempos que transcurren en el proceso de aprobación de un PAI.

Artículo 73, la memoria de sostenibilidad económica la debe realizar la administración en el informe del PAI.

Artículo 83, en este apartado se podría fijar por parte de la administración el aprovechamiento tipo y no por parte del agente urbanizador, salvo en el caso de propietario único o agrupación de interés urbanístico.

Artículo 90.2, remite al artículo 86.1 cuándo creemos que debe ser el 86.2.

Artículo 97.6, es contradictorio y no aclara los conceptos.

Artículos 114 y ss, entendemos que debería desarrollarse más.

Artículo 129 se deberían dar más alternativas desde las actuaciones de dotación en complejo inmobiliario y más soluciones en suelo no urbanizable cuando existan dotaciones en este tipo

de suelo en actuaciones de minimización. En el apartado 3 b, si los terrenos están dedicados explotación con el planteamiento que se hace aboca a una situación dejación de la explotación.

Artículo 138 y siguientes, referidos a los proyectos urbanización, deberían incluirse también los supuestos en el suelo no urbanizable o diferenciarlos como proyecto de obras ordinarias.

Artículo 160 y siguientes, en las áreas en semi consolidadas pueden existir edificaciones legales, ilegales, fuera de ordenación adjetiva, fuera de ordenación sustantiva, y ni en la ordenación ni en la gestión se puede ir realizando acotaciones parcelarias.

Artículo 160, la definición de áreas y semi consolidadas deben ser definidas en el documento de ordenación: sector y su gestión en las unidades de ejecución, son cuestiones diferentes y diferenciadas: la delimitación del sector es ordenación estructural y la unidad de ejecución es ordenación pormenorizada ¿existe sector en suelo urbanizable?

Artículo 161 .1 a, ¿todos los parámetros salvos el aprovechamiento objetivo? ¿una edificación que incumple el retranqueo a un linde pero que cumple el aprovechamiento objetivo no es compatible con la ordenación urbanística?

Artículo 163 en el apartado 1, se debería indicar que el índice de edificabilidad neta (en la ley coeficiente edificabilidad neta) se refiera a cada uso. en el **apartado 2**, entendemos que la parcela vinculada también debería cumplir los retranqueos que sean posibles a la edificación.

Artículo 164 .1, mediante plan especial modificativo, debía ser simplemente plan especial o modificación puntual del Plan General. El artículo se refiere a ¿todos los requisitos o algunos? El concepto de solar en suelo no urbanizable es contradictorio. **En el apartado 2**, el plan especial no clasifica el suelo como no urbanizable pasando de un urbano urbanizable a no urbanizable.

Artículo 165, no queda claro ese tipo de actuaciones a qué se refiere: suelo urbano, urbanizable o no urbanizable o tal vez a todas. Si es a suelo no urbanizable incluido no parece acertado.

Artículo 166, el articulado no aporta nada salvo qué quiere incluir al suelo no urbanizable

Artículo 169, se refiere a suelos consolidados y ¿en los suelos semi consolidados?

Artículo 170 a 173, debería el reglamento definir el alcance de los conceptos de: reforma mejora, cambio de actividad, reconstrucción, condiciones estéticas, instalaciones fabriles, reedificación, compatibles con el uso residencial, restructuración total, reestructuración parcial.

Dado en Valencia, a 22 de junio de 2020, a los efectos oportunos.

El Presidente

Ernesto Ramos Reig