

## **PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA LOTUP 19 EN MATERIA DE PIES, SNU Y LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES**

Enrique Martí

### **Principales modificaciones de los PIES**

Los PIES en la exposición de motivos aparece justificada en los siguientes términos:

“Un segundo objetivo de la ley es reforzar la función y el control público sobre los procesos de empleo del territorio. Este objetivo se concreta en la eliminación de las actuaciones territoriales estratégicas y la regulación de los proyectos de inversión estratégica sostenible, en los que la participación de las instituciones públicas será más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos.”

Por lo tanto son tres las modificaciones más importes de las PIES frente a sus precedentes ATEs

#### 1. La participación de las instituciones públicas será más intensa

Art. 17.3.- Desde el inicio debe realizarse un estudio de alternativas.

Art. 17.6.a).- Se exige:

- Estudio de impacto de género
- Estudio de impacto económico y social sobre la ocupación
  - Análisis de la posible repercusión en la ocupación preexistente en sectores y usos iguales o similares a los previstos
  - Una previsión de evolución
  - Balance de empleo de hombres y mujeres, a medio y largo plazo en el ámbito de influencia
- Justificación de que el territorio de ubicación pueda absorber el impacto asociado a la actividad de acuerdo con los contenidos del estudio de evaluación ambiental estratégica.

Art. 59.- Control por Les Corts previa la Declaración de PIES por el Consell mediante comparecencia.

Art. 60.2.- Audiencia municipal tras la admisión a trámite y doble informe previo a declaración del Consell: EAE e Informe de OT

#### 2. El carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión

Art. 17.4.- Una única parcela urbanística acorde con el uso o actividad a que se destina en régimen de unidad de gestión. Excepcionalmente varias parcelas urbanísticas de varios

titulares pero el uso y edificaciones deben estar directamente relacionados o ser complementarios con el del proyecto.

Art 60.1 y otros: Se incrementan las exigencias respecto de los impactos de la actuación:

- Efectos favorables y permanentes desde el punto de vista económico:
  - o Sostenibilidad económica.
  - o Viabilidad económica.
  - o Análisis de los costes externos de la actuación.
- Idem a nivel de renta y generación de empleo.
- Idem desde el punto de vista social.
- Idem desde el punto de vista ambiental.

Artículo 60.1.g).- Información sobre titularidad de terrenos y acuerdos llegados con propietarios.

Artículo 60.3.- Contenido más detallado del informe previo de conselleria al acuerdo del Consell:

- Participación pública en las plusvalías que la declaración comporta, establecimiento de la compensación de valor equivalente del 10 % de la inversión global correspondiente a la actuación
- Garantías financieras en cuantía equivalente en, al menos, un 10 % de las obras de urbanización.

Artículo 61.2. Acuerdo de aprobación Plan y Proyecto PIEs, entre otras incluye:

c) Condiciones jurídico económicas de la actuación, mediante convenio: obligaciones y derechos del promotor, de los propietarios adheridos y de la administración.

d) Programación temporal para el desarrollo de las fases de gestión y ejecución obligatoria. Su incumplimiento injustificado habilitará iniciar caducidad.

### 3. El carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos

Art. 17. 3.- El ámbito de la actuación constituirá una única zona de ordenación urbanística cuyo uso predominante será el propio del proyecto que motiva la modificación.

Art. 17.5.- Justificar la dificultad de llevar a cabo su desarrollo urbanístico por instrumentos de ordenación o las DICs. Y además esta justificación debe estar basada en:

- no ser necesaria en la parcela suelo dotacional público.
- No hay un tejido urbano propio de la trama de polígonos industriales o terciarios
- Salvo los precisos para la conexión con las infraestructuras generales de servicio
- Al vincularse la totalidad de su suelo al uso o actividad a la que se destina el PIEs

En el caso de las DICs la justificación es la magnitud.

Art. 17.6.f) 1º.- Se excluyen los usos residenciales, comerciales y de ocio, excepto en porcentajes minoritarios y con carácter complementario.

Artículo 60.3 .- Contenido más detallado del informe previo de conselleria al acuerdo del Consell: Umbrales de los parámetros urbanísticos relativos a la edificabilidad, usos pormenorizados, tipologías edificatorias y demás condiciones que deberán caracterizar el plan que desarrolle su ordenación urbanística.

## **II. PRINCIPALES MODIFICACIONES EN SNU**

### **1. Exposición de motivos o alcance de la modificación en el SNU.**

La primera intención al abordar posibles cambios de la LOTUP fue introducir pequeñas modificaciones aclaratorias, que de la aplicación de la Ley resultaba necesario o conveniente abordar. Por eso en la exposición de motivos de la Ley aparecen esta primera idea. Sin embargo, conforme avanzaba el proceso de tramitación para la aprobación de la modificación legal el ámbito de los cambios se ha ido ligeramente más allá de la idea inicial.

En relación con las modificaciones en SNU la exposición de motivos de la Ley señala:

“En cuarto lugar, se establecen algunas modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable que derivan de las necesidades que se han puesto de manifiesto en el período de aplicación de la norma, como la introducción de la vivienda vinculada a la explotación agrícola o la forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario.

Todo ello sin perjuicio de que se incluyan modificaciones en la ley de carácter aclaratorio o de correcciones tipográficas u ortográficas que se han puesto de manifiesto con la aplicación de la norma, para depurar de esta manera el texto legal.”

La modificación del régimen del SNU es más amplia de lo que indica la exposición de motivos, trataré de sistematizarla.

### **2. Contenido estructural del planeamiento urbanístico en las zonas rurales. (artículo 26 LOTUP)**

Si empezamos por los usos y aprovechamientos que son susceptibles de ser implantados en el suelo no urbanizable podemos llegar a la conclusión que en general el legislador de la LOTUP lo hizo bastante bien o muy bien. El artículo 26 que regula la zonificación estructural en las zonas rurales no se modifica, queda tal cual estaba. Por lo tanto, los usos generales en el suelo no urbanizable tanto en el común como en el protegido se mantienen. La forma de estructurar la ordenación de esta clase de suelo también se mantiene. Es decir, quien esté haciendo un plan general estructural y quiera sacarlo adecuado a la nueva ley, podrá hacer algunos cambios, pero no alterará la estructura del documento.

### **3. Régimen de usos y aprovechamiento en el suelo no urbanizable. (196 y 197).**

En el título IV del Libro II se complete el artículo 26 indicando cual es la ordenación ex lege que los planes urbanísticos deben respetar al regular el suelo no urbanizable. Es decir, los ayuntamiento tienen un amplio margen de maniobra para regular cada uno de los usos en SNU pero hay unos mínimos legales que deben respetar y esos están en estos preceptos.

Hay unas normas que son de aplicación con carácter general a todos los usos y que la ley denomina normas de aplicación directa. En principio este nombre viene de que son normas que no necesitan un plan para su aplicación. Son normas que se refieren al carácter rural de las construcciones y a su integración en el entorno, al número máximo de alturas en ausencia de

plan que establezca otra cosa o a la imposibilidad de elevar construcciones en determinados sitios.

La modificación de la Ley introduce dos modificaciones, una es el apartado 5, que se refiere a preceptos que serán objeto de otra ponencia y por lo tanto no entraré en el y la otra se refiere al apartado 4, que acota por una parte su aplicación a las edificaciones y actividades que se implanten por primera vez en el SNU, en lugar de las que se autoricen en esta clase de suelo como decía hasta ahora el artículo 196 de la LOTUP. Por lo tanto, en principio, no es aplicable este precepto a edificaciones y actividades ya existentes (no se implantan por primera vez), porque las ya implantadas se rigen por el apartado 5 que a su vez se remite a los artículos 210 y siguientes y a la disposición transitoria de las actividades industriales. Aunque a mi juicio nada impide que una existente, voluntariamente por el promotor, puede tramitarse como si fuera de nueva implantación. A salvo de esta división entre actividades existentes y nuevas, respecto de las nuevas no hay más alteraciones.

Habrán excepciones como proyectos que recuperen construcciones de la arquitectura tradicional, que son construcciones existentes pero que se regirán por las reglas de las edificaciones nuevas.

La remisión al anexo XI de la Ley no tiene mucha trascendencia pues aunque pudiera parecer que se concreta la normativa en que regula la prevención de riesgos de incendios forestales que se anexa a la Ley en este anexo XI, respecto de las actuaciones aisladas en el territorio, el punto 5 del anexo se refiere a planes de autoprotección con remisión a PE frente al riesgo de incendios forestales:

“Se dispondrán de planes de autoprotección las urbanizaciones, instalaciones, conjunto de edificaciones y edificaciones aisladas de acuerdo con el Plan especial frente al riesgo de incendios forestales de la Comunitat Valenciana, que se incorporarán al plan de actuación municipal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2010, de 23 de noviembre, de la Generalitat, de protección civil y gestión de emergencias y su desarrollo.”

Para las construcciones existentes que de uno u otro modo se legalicen el apartado 5 de este artículo 196 establece que las construcciones existentes deberán adoptar las medidas establecidas en el plan municipal de incendios pero sin impedir la legalización.

Dos regímenes, para las construcciones nuevas deberá cumplirse los planes frente al riesgo de incendios forestales, pudiendo incluso denegarse la autorización. Para las construcciones existentes deben cumplirse en la medida de lo posible dichos planes, pero este cumplimiento no puede impedir la legalización.

La trascendencia de este cambio ¿cuál es?. Desde el punto de vista de las autorizaciones autonómicas entiendo que ninguna, para el otorgamiento de las DIC la ley no exige la verificación de esta circunstancia. Será cuando se autorice el proyecto de construcción mediante el otorgamiento de la licencias municipal cuando deberá verificarse el cumplimiento del Plan Especial frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana, desarrollado por Planes Locales de Prevención de Incendios Forestales. Por lo tanto respecto de las edificaciones aisladas hay que concluir que la forma de actuar es la misma que hasta ahora.

#### a) Uso y aprovechamiento de las construcciones agrícolas:

En este caso los cambios que se introducen responden a la necesidad de realizar algunos ajustes para aclarar el régimen de estos usos agrícolas. Se ajusta al marco propio del entorno agrícola: se cambia la relación de usos o actividades agropecuarios por remisión a actividades complementarias agrarias de acuerdo con su legislación sectorial y adecuadas a la explotación. Admitiendo determinadas instalaciones agrícolas en la parte de la parcela que debe quedar sin ocupación por obras o construcciones (hidrantes, arquetas, cabezales, etc.). Se incluye un relación de instalaciones más propias de una vivienda que no se admiten en este uso (cocinas, baños o dormitorios).

Concepto de actividades agrarias complementaria en el artículo 2, apdos 2 y5, de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, que incluye determinadas industrias agroalimentarias. Este precepto hay que relacionarlo con la exención de DIC del art. 202.4.b) LOTUP.

#### b) Viviendas:

Se introduce un cambio motivado por el carácter agropecuario de estos suelos. Se recupera el uso de vivienda agrícola que había desaparecido con la LOTUP.

Se podrá eximir del requisitos de parcela mínima de 1 ha. y del límite del 2% de ocupación de parcela

Deberá cumplirse cuatro requisitos:

Que sea exigencia de la actividad agropecuaria.

Que el plan prevea este tipo de vivienda.

Que medie informe favorable de la Conselleria de Agricultura:

Vinculación a explotación agraria de dimensión mínima Unidad de Trabajo Agrario (UTA) o Agricultor profesional y  
Necesidad e idoneidad de la ubicación.

#### c) Minas

En el articulado no hay ninguna innovación pero en las disposiciones adicionales, se añade una undécima **anti hidrocarburos** que nos indica,

“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 197 letra c de la presente ley, en orden a la eventual inclusión de la explotación de hidrocarburos en suelo no urbanizable, en función de sus características y con carácter excepcional, a través de la ordenación de usos y aprovechamientos del mismo, no podrán autorizarse actividades extractivas o de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos líquidos o gaseosos, mediante cualquier técnica, en aquellos espacios declarados como de especial protección ambiental al amparo de la normativa estatal y autonómica de aplicación, cuando puedan ponerse en riesgo los elementos y valores que justificaron la aprobación del régimen de protección o aquellas fuesen incompatibles con la adecuada gestión y conservación de tales espacios.”

Asimismo en el artículo 5 **antiminas en franja litoral** se añade un apartado 4 que señala:

“4. En la infraestructura verde forestal calificada como monte de dominio y utilidad pública que se encuentre incluida en el correspondiente catálogo situado en la franja de los primeros diez kilómetros desde la línea litoral, sólo podrán desarrollarse usos

compatibles con el mantenimiento y funcionalidad de esta infraestructura y de los valores forestales que alberga. Podrán autorizarse usos extractivos relacionados directamente con el medio marino y costero, como salinas, turberas y aguas minerales.”

d) Energía renovables.

El artículo 197 tampoco establece ninguna modificación, pero sí resulta afectada por el artículo 202. apdo 4.a) sobre la exención de las DIC, que veremos más adelante.

e) Actividades industriales y productivas.

El artículo 197 tampoco establece modificaciones, salvo alguna precisión aclaratoria.

Disposición **transitoria** decimoquinta. **Regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable.**

f) Actividades terciarias o de servicios.

La regulación es la misma con la única novedad de que quedan excluidas de implantación en SNU las actividades de estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos.

Con carácter general resulta de aplicación los apartados 2 y 3

El apartado 2 sobre la parcela mínima del suelo terciario y el carácter ininterrumpido del perímetro de la parcela.

Este apartado contiene un error, y es que en algún momento de la tramitación de la ley se ha borrado el inicio de este apartado que debería decir lo mismo que la vigente LOTUP: “La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido” y luego viene el artículo conforme a su redacción en la modificación de la LOTUP, porque de otro modo el precepto no tiene sentido.

El precepto en este apartado trata de aplicar una interpretación que permite la excepción del requisito de perímetro ininterrumpido en determinados casos. De modo que no se considera interrupción a los efectos de este precepto la separación de parcela en partes por una vía pecuaria o camino público, siempre que cada una de las parcelas a cada lado del suelo público tenga una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Puede existir una cierta contradicción sobre que terrenos determinan la aplicación de la excepción de este precepto, dado que al inicio del párrafo parece que se refiere solo a caminos rurales y a vías pecuarias y después señala la existencia de elementos territoriales de dominio público. Mi criterio es que siendo suelo no urbanizable y por lo tanto una regulación de un uso excepcional, al no ser usos propiamente rurales, y ser además una excepción a la regla general, debe realizarse una interpretación restrictiva y por lo tanto solo interrumpe el perímetro los caminos rurales o las vías pecuarias y otros elementos territoriales de dominio público como barrancos, montes públicos o carreteras no generan la aplicación de esta excepción, aunque

parece más lógico que cualquiera de estos elementos pudiera dar lugar a la aplicación del precepto, pero las reglas de interpretación de las leyes son como son.

El apartado 3 sobre los servicios urbanísticos de las parcelas donde vaya la actividad se exige que estén recogidos en documentos técnicos a los efectos de las respectivas autorizaciones y se hará mención expresa de su ejecución en el correspondiente certificado final de obra o instalación.

Este apartado no indica en qué momento deben aportarse los preceptivos documentos técnicos para la obtención de las autorizaciones. Yo entiendo que son proyecto asimilables a los de urbanización y por lo tanto la competencia para su aprobación es municipal junto con las licencias de obra. No es que los proyectos que deban presentarse con la documentación de la DIC, sino junto con el proyecto de obra e incluir su ejecución en el certificado final de toda la obra de la actuación que se realice.

#### **4. Actuaciones promovidas por particulares art. 200**

##### a) No sujetas a licencia municipal:

- los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, tales como arranque y nueva plantación de cultivos permanentes,
- las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol;
- así como las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal.

##### b) Matizaciones a la vinculación de terrenos a las actuaciones autorizadas:

- Las licencias se otorgarán condicionadas a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la superficie mínima, no tras hacer constar por el propietario en el Registro de la Propiedad la vinculación.
- La vinculación de la superficie mínima de parcela, parcelas o parte de ellas, exigible urbanísticamente para la construcción que se autoriza, así como la consecuente indivisibilidad de la misma, las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.
- En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justifican su autorización.

Con este último apartado se trata de evitar una práctica existente que excede de la voluntad del legislador urbanístico, cual es la vinculación de la totalidad de la explotación a la construcción, que venía siendo exigida por la Administración agraria, ahora esa exigencia, si se produce, deberá ser mediante otro instrumento diferente a la DIC o licencia urbanística, porque este precepto habla claramente de la superficie urbanísticamente requerida.



## **5. Informes sectoriales previos a las licencias en SNU que no precisan previa DIC. Art. 201**

a) Los supuestos del artículo 197.a de esta ley, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable. En este caso se someterá al régimen de declaración responsable.

b) Los supuestos del artículo 197.c de esta ley, debe solicitar un informe de la conselleria competente en materia de urbanismo, medio ambiente y en materia de carreteras.

c) Uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable. En este caso se someterá al régimen de declaración responsable.

En los apartados a y c se refieren los preceptos al mismo tipo de supuestos, pequeñas obras o reparaciones en infraestructuras para los que desde la administración se exigía la tramitación completa de licencia e informes previos y parecía excesivo para el tipo de actuación de que se trataba, por lo que se exige declaración responsable. Parece que hubiera sido técnicamente más correcto incluirlos en el apartado 1 del precepto, porque sino parece que la sujeción al régimen de declaración responsable es respecto del informe sectorial y no respecto de la autorización, como parece que quiere ser.

## **6. Actividades que no precisan declaración de interés comunitario. Art. 202**

a) La modificación del apartado 2 tiene un alcance menor, es simplemente una modificación de estilo o de técnica legislativa, de modo que no precisan DIC por estar previstos en un determinado instrumentos de planeamiento ambiental o territorial los usos y aprovechamientos:

- que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.
- atribuidos por un plan de acción territorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.
- los que, excepcionalmente, vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales y de paisaje.

b) Se eximen, como novedad, de DIC por el municipio en el que se solicitan los usos y aprovechamientos en los siguientes municipios:

- los que la ETCV considera sistema rural.

- los municipios que la ETCV considera franja intermedia del territorio, siempre y cuando este suelo cuente con un planeamiento adaptado a la presente ley y en el mismo de forma expresa se declare la exoneración de esta declaración en parte del término municipal, por presentar características propias de la ruralidad, atendiendo a criterios demográficos, de accesibilidad, económicos y sociales.

c) Se eximen de DIC por el tipo de uso y aprovechamiento de que se trata:

a) Las siguientes instalaciones de energías renovables:

1.º Aquellas que cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.

2.º Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a cinco Mw de pico, ocupen una superficie menor de diez hectáreas y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico, no inferior a una hectárea.

3.º Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.

4.º Las instalaciones generadoras de energía renovable destinadas a autoconsumo, previo informe de la conselleria competente en materia de energía.

5.º Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.

6.º Las instalaciones de energía renovable, cuando la energía sea obtenida, al menos en un cincuenta por ciento, a partir de recursos, productos y subproductos de la propia actividad agraria de la explotación, y se genere un nivel elevado de autosuficiencia para la explotación agraria. En estos casos, se deberá solicitar informe de las consellerias competentes en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso, aprovechamiento y de su ubicación, y de la conselleria competente en materia de energía, en función de la racionalidad del aprovechamiento energético propuesto.

b) Los usos y aprovechamientos en el medio rural relativos a las siguientes **actividades agrarias complementarias**:

1.º Alojamiento de turismo rural, establecimiento de restauración o asimilados, siempre que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o el plan urbanístico esté adaptado a esta ley y la superficie construida de la actuación no supere los 500 m<sup>2</sup>.

2.º Bodegas de vino, almazaras u otras instalaciones de la industria agroalimentaria que:

i) Cumpla con las determinaciones de la legislación sectorial.

ii) Se trate de recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o la superficie construida de la actuación no supere 800 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante y 600 m<sup>2</sup> de sótano. Asimismo, si la ordenación del suelo no urbanizable está adaptada a la presente ley o expresamente lo prevé un plan de acción territorial o un programa de paisaje se aplicará la exención de declaración de interés comunitario si la superficie de techo construida no supera los 2000 m<sup>2</sup> sobre rasante y 1200 m<sup>2</sup> de sótano.

iii) Más del cincuenta por cien de la materia prima agraria empleada provenga de la explotación en que se ubica la construcción.

iv) La parcela tenga una superficie mínima de media hectárea, o una parcela resultante de la vinculación de una superficie mínima igual o superior de la explotación del titular a media hectárea y, en todo caso, con el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

Las instalaciones, partes de ellas o los bienes de equipo para la producción deberán estar integrados en la construcción, se emplearán los materiales y las técnicas constructivas de la zona donde se ubica la edificación o construcción y se deberá acreditar una adecuada gestión de los residuos sólidos, de las aguas residuales y de los subproductos generados por la actividad.

5. A los efectos de esta ley, se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas características de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

Este artículo presenta 3 problemas:

1º) Se eliminan informes sectoriales y el urbanístico para muchos de los supuestos de innecesariedad de las DIC que inicialmente estaban previstos.

2º) Se elimina el anterior apartado 3, sobre los supuestos de modificaciones de DIC que no precisaban tramitar de nuevo una DIC.

3º) Duplicidad de la regulación en relación con la **arquitectura tradicional** (202.4) a la que también se refiere el apartado 3 del artículo anterior (201). Pero hay diferencias:

Supuesto del 201.3 tiene carácter general en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, precisan de informes sectoriales y solo permiten la actuación del 20%

Supuesto del 202.4 actividad complementaria a la agraria

Para el alojamiento rural y restauración, el límite no es el 20% sino una edificación total de 500 m., es decir que si la actuación edificación existente (no hay limitación de uso previo ni de legalidad) mide 200 m<sup>2</sup>, la actuación puede llegar hasta los 500 m<sup>2</sup>, siempre que recupere la construcción existente.

Para bodegas e instalaciones agroalimentarias: también ha de ser actividad complementaria de la agraria, no se exige legalidad ni uso previo determinado de las construcciones a recuperar y no precisa de informes sectoriales. Pero tiene más limitaciones:

Superficie edificada: o la de la edificación a recuperar o 800 m<sup>2</sup> sobre rasante y 600 m<sup>2</sup> de sótano si el plan no está adaptado, si está adaptado 2000 y 1.200 m<sup>2</sup> respectivamente.

Más del 50% de materia prima provenga de la explotación del promotor

La superficie mínima es de media hectárea.

(artículo 2.2. y 2.5 de la Ley 19/1995 de modernización de las estructuras agrarias. También se considerarán **actividades complementarias** (de la actividad agraria) las de transformación de los productos de la explotación agraria y la venta directa de los productos transformados de su explotación, siempre y cuando no sea la primera transformación especificada en el apartado 1 del artículo 2, así como las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, el turismo rural o agroturismo, al igual que las cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

En relación con el artículo 197.a), que las incluye dentro de ese apartado como sujetas a licencia sin necesidad de DIC previa. En este caso la falta de previsión de informe sectorial en este precepto (202) se suple con la exigencia de informe en el supuesto del 197.a)

## **7. Régimen de las DIC**

a) En el artículo 203.2, se desarrolla la forma de justificar la necesidad de emplazamiento en el medio rural, en concreto la inviabilidad de ubicar la actividad en otro tipo de suelo:

La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la inviabilidad de ubicar la actividad en otro tipo de suelo del propio término municipal o de los municipios colindantes, a tal efecto, se aportarán planos de clasificación y calificación de suelo de los diferentes planeamientos municipales en los que se identificará la ubicación de la parcela en la que se propone la actividad y la ficha de gestión aplicable a los suelos en los que quepa el uso urbanístico pretendido. También se valorará la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona.

b) En el artículo 203.3 se modifica la exigencia de la intervención del órgano ambiental en el procedimiento:

Si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la licencia sustantiva del proyecto que corresponda de acuerdo con lo que se establezca en su legislación sectorial.

Esta modificación se justifica en la complejidad procedimiento que suponía el procedimiento propuesto en el normativa anterior, recordemos:

1º) Inicialmente se establecía la necesidad de una declaración ambiental con carácter previo a la declaración de interés comunitario. Esta regulación se modificó en la medida en que la documentación de la DIC no es propiamente un proyecto de obra ni de actividad y era difícil aplicar la técnica de la evaluación de impacto ambiental a lo que no fuera un proyecto.

2º) Después se exigió que se emitiera un documento de alcance del estudio de impacto ambiental o un informe de impacto ambiental antes de la declaración de interés comunitario. En este caso se tropieza con la dificultad de que para la emisión de este documento hace falta la iniciación del procedimiento sustantivo en el que se debía realizar la evaluación de impacto ambiental, generalmente la licencia de actividad o la autorización ambiental integrada, pero esto parece que es incompatible con la Ley que regula estas autorizaciones ambientales, la ley 6/14.

3º) Ahora se indica que toda la evaluación ambiental deberá sustanciarse en el procedimiento de tramitación de la licencia sustantiva.

## **8. Cálculo del canon.**

### a) Se modifica la forma de calcularlo.

204. 2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá en la declaración de interés comunitario, a propuesta del ayuntamiento, por cuantía equivalente al 2 % de los costes estimados de las obras de edificación y de las obras necesarias para la implantación de los servicios a que se refiere el último párrafo del artículo 197 de esta ley. La fijación del coste de las citadas obras, y consecuentemente del canon, tendrá carácter provisional hasta que se fije definitivamente en los presupuestos de los proyectos de edificación y de urbanización, en el momento de concesión de la licencia municipal. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido.

### b) Se aclara que el otorgamiento de prórroga del plazo no comportará un nuevo canon.

204.2 in fine El otorgamiento de prórroga del plazo a que se refiere el artículo 205 de esta ley no comportará un nuevo canon urbanístico.

### c) Se amplían los supuestos de exención y de reducción del canon:

204.3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales, sanitarias o culturales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su reducción hasta un 50 % cuando se trate de actividades industriales, productivas, generadoras de energías renovables, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local. El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

## **9. El plazo para el que se otorga el uso y aprovechamiento.**

Artículo 205. Respecto del plazo se establecen modificaciones de estilo y técnicas que no afectan al régimen de esta materia.

## **10. Las antiguas autorizaciones para edificaciones de utilidad pública o interés social**

### Disposición final Tercera

Las autorizaciones para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social otorgadas por la administración competente al amparo de los artículos 85.1.segunda y 86 del texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1976, tendrán la consideración de declaraciones de interés comunitario reguladas en esta ley, siempre que cuenten con informe favorable emitido por acuerdo del pleno del ayuntamiento y se fije para las mismas un canon y plazo de vigencia de acuerdo con el régimen establecido en esta ley para las declaraciones de interés comunitario.

### **III. LICENCIAS Y DECLARACIÓN RESPONSABLE**

#### **1. Actuaciones sujetas a licencia (art. 213).**

Ha habido un cambio radical en la regulación de las actuaciones sujetas a licencia, en la LOTUP de 2014 el criterio era establecer una relación de supuestos que, respetando la legislación básica estatal, determinara las actuaciones que en todo caso estaban sujetas a licencia. En la modificación de la LOTUP es establecer como sujetas a licencia en todo caso (artículo 213) las actuaciones que están sujetas a licencia porque así se establece en el texto refundido de la ley de suelo de rehabilitación urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015).

Aunque no se diga en este precepto, ni tampoco en el anterior artículo 213, entiendo que las actuaciones que se lleven a cabo en suelo no urbanizable, aunque estén en el artículo 214, están sujetas a licencia de obra, por aplicación del artículo 201. Este es un precepto más específico y un régimen excepcional para la construcciones en suelo no urbanizable.

#### **2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. (art. 214.1)**

Respecto de las actuaciones sujetas a declaración responsable, en todo caso, se mantienen, con algunas matizaciones, los supuestos contemplados en la LOTUP. Las matizaciones tratan de evitar conflictos que se generaban en la LOTUP14 en relación con los actos sujetos a licencia. Se añaden además

d) la intervención en edificios e inmuebles protegidos siempre que tengan un alcance puntual cuando no afecten a la estructura o a las partes o elementos de los inmuebles objeto de protección, ni al aspecto exterior, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales ni a ningún elemento sujeto a protección específica.

e) El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el vallado de parcelas, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia de acuerdo con el artículo 213 de esta ley.

#### **3. Actuaciones sujetas a licencia o a declaración responsable (art. 214.2)**

Están sujetas a declaración responsable de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior y siempre que vayan acompañadas de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional en los términos debidamente establecidos en la disposición adicional novena Entidades colaboradoras con la administración las actuaciones relacionadas en el apartado 2. Son los supuestos que con la LOTUP14 estaban sujetos a licencia y que en la modificación de la ley no lo están. Además se establece una cláusula supletoria, de modo que aquellos supuestos no recogidos en los preceptos que regulan la autorización de obras (213, 214 y 215) están sujetos a declaración responsable, salvo que el ayuntamiento determine que precisan de la correspondiente licencia.

Hay un error en la remisión del 214.2.e) al art. 213, pues debe ser al 214.1.d)

Del mismo modo debe eliminarse la letra f) pues es contradictorio con el art. 213.a) y con el 201, que exige licencia para este caso.

Referencia a los Organismos de Certificación Administrativa que se regulan en la Disposición Adicional novena. (Hoy regulado para espectáculos públicos en la Ley 8/2012, de 23 de noviembre, por la que se regulan los organismo de certificación administrativa; Y la Ley 12/2012 del Estado en la Disposición Adicional Segunda habla de entidades colaboradoras con la misma función.

Entiendo que hasta que se desarrolle el reglamento que regule estas OCAs no podrá aplicarse este artículo, quedan los supuestos contemplados en el mismo sujetos a licencia expresa.

3. No obstante, los municipios mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza podrán someter a licencia expresa los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo incluidos en el apartado 2, y en la letra f del apartado 1. También podrán exigir certificado de organismo de certificación administrativa para este último supuesto en el caso de mantener la autorización por declaración responsable.

#### **4. Actuaciones no sujetas a licencia (215)**

Se añade un apartado relativo a instalaciones agropecuarias.

3. Los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el laboreo, el desfonde, la formación de mesetas y caballones, incluyendo los propios de la replantación de especies leñosas siempre que no impliquen actuaciones comprendidas en los artículos 213 y 214 de esta ley.

#### **5. Licencia para obras provisionales. (216)**

Las licencias provisionales se mantienen en suelo urbano o urbanizable. En ambos casos se establece un límite de plazo de la autorización provisional de cinco años. Cabe entender que es susceptible de conceder una prórroga a dicha solicitud de autorización provisional y que se podrá conceder si no se han alterado las circunstancias que motivaron su otorgamiento.

Se establece la posibilidad, en suelo urbano, de licencias de uso provisional en edificios existentes, no solo en solares o parcelas. Y respecto de las edificaciones en suelo urbanizable es aplicable el artículo 209 de la Ley, que no ha sido modificado.

En el apartado 2 se regulan las licencias para obras provisionales en el suelo no urbanizable

2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

- a) El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico y territorial y por la normativa sectorial aplicable.
- b) No se trate de un uso residencial ni industrial.
- c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a tres meses.
- d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo.



## **6. Plazos de las licencias (art. 221)**

En el apartado 1 se introducen dos precisiones, en la letra c) para adecuar esta norma a la nueva regulación de las licencias urbanísticas y el apartado d) como remate para rellenar vacío legal relativo a algún supuesto que no esté contemplado en ninguno de los anteriores.

El apartado 2 es nuevo ampliando la posibilidad de otorgamiento de licencia para la ejecución parcial o por fases del proyecto.

- a) Se añade el inciso “siempre que el conjunto del proyecto sea viable y las subsanaciones pendientes no afecten a dicha fase”.
- b) Para su ejecución parcial o por fases sucesivas, siempre que una y otras sean susceptibles de cumplir los requisitos de la primera ocupación. En tales casos, el inicio de la ejecución de la licencia correspondiente a las obras o fase subsecuente deberá tener lugar dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de la anterior y su finalización será la que establezca la licencia inicial.

El problema residiría en que no se otorgara la licencia para el resto del proyecto, por ello los ayuntamiento deben valorar bien el supuesto en que utilizan esta posibilidad y adoptar las medidas cautelares necesarias para el caso de que se ejecuten obras cuyas fases posteriores no puedan ejecutarse por falta de autorización de la licencia.

## **7. Silencio administrativo en el otorgamiento de licencias (art. 223).**

La modificación de la LOTUP adapta el régimen del silencio a la nueva regulación de las licencias y de las declaraciones responsables. No cabe silencio positivo en los supuestos que en todo caso precisan licencia, art. 213, en estos casos el silencio es negativo. No cabe silencio positivo en los supuestos que en todo caso precisan declaración responsable, pues en estos caso no se precisa de pronunciamiento de la administración. Solo pueden ser objeto de silencio positivo los supuestos del artículo 214.2 cuando el ayuntamiento determine que estén sujetos a licencia, y en estos casos la Ley determina que el silencio ante la falta de pronunciamiento expreso es positivo en los supuestos de la letras a, d, h, y l. La letra l no sé si es un error, pues los otros tres responden a la misma regulación de la LOTUP, pero la l) referida a colocación de carteles y valla de propaganda, visibles desde la vía pública, no estaba incluida en el texto anterior y lo está ahora, aunque no parece trascendente. La que estuvo bailando sobre si entraba o no en este supuesto fue la letra f) pero del artículo 214.1 relativa a la licencias de primera ocupación y el segundo y siguiente acto de ocupación de viviendas.