



Las líneas básicas de la norma

La futura ley urbanística, que sustituirá a la LRAU, introduce una nueva licitación para la ejecución de las obras, tras la adjudicación del proyecto al agente urbanizador

D. G.
local@mediterraneo.elperiodico.com
CASTELLÓN

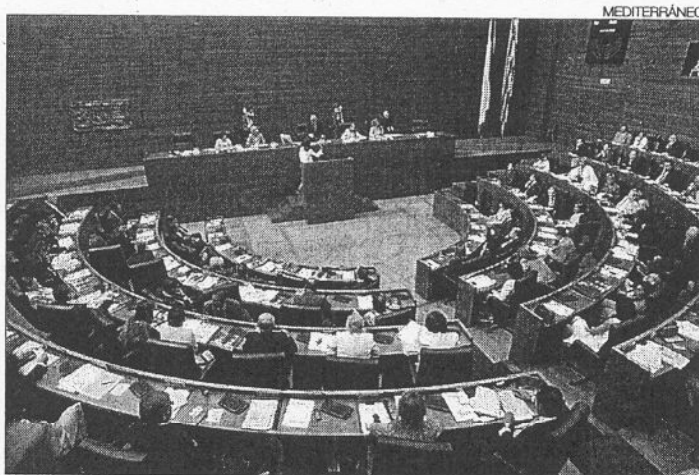
El Consell había previsto aprobar la Ley Urbanística Valenciana (LUV) en febrero. Sin embargo, la moratoria ha hecho agilizar los trámites y se prevé que la norma pueda pasar por el pleno de las Corts este mes. Estos son algunos puntos básicos.

Evita las ofertas cruzadas en los PAI

La LUV diferencia en dos fases cada una de las elecciones que deben realizar los ayuntamientos en la adjudicación de un PAI. Primero selecciona la alternativa técnica conforme a unos criterios de idoneidad. Hasta que no se produzca esta elección, las proposiciones jurídico-económicas permanecerán cerradas y custodiadas. Esto evita las plicas cruzadas, es decir, ofertas económicas para proyectos de la competencia.

Introduce una segunda licitación

Una vez adjudicada la alternativa técnica y su proposición jurídico-económica, el urbanizador procederá a impulsar una segunda licitación de la obra en pública concurrencia. De esta manera, se pretende que los precios de la obra sean a la baja. Si aparecieran costes sobrevenidos en la ejecución, el aumento corre a riesgo del urbanizador.



►► Fecha ► Se espera aprobar la LUV a final de mes en las Corts.

Plazo mayor para la toma de decisiones

La LUV establece plazos que permiten el ejercicio de los derechos de los propietarios de forma razonable. Se benefician de la ampliación de los plazos para la presentación de alternativas técnicas (un mes más otro de prórroga) como Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) y del plazo para optar por el pago en terrenos o en metálico, que pasa de los 10 días a los dos meses. Las AIU pierden el carácter de adjudicación preferente.

Un 10% de beneficio para el urbanizador

El beneficio del urbanizador queda limitado al 10%. Además, se introduce como novedad que la empresa urbanizadora debe

garantizar el 2% de las cuotas de urbanización, es decir, de los pagos que se derivan a los propietarios en el proceso de urbanización. Esta iniciativa supone garantías para los ayuntamientos en el caso de que la empresa se declarase insolvente a mitad del proceso. Sin embargo, también dificulta la concurrencia a las empresas que cuenten con menor capacidad financiera.

Trato diferenciado a parcelas edificadas

La LUV da un trato diferenciado a las áreas semiconsolidadas, es decir, a aquellos ámbitos de suelo susceptibles de ser objeto de PAI que estén ocupados en mayor o menor número por edificaciones preexistentes.

Los planes que se desarrollen deben inventariar las mismas

en su documentación informativa. Las edificaciones que sean compatibles con el proyecto deberán ser desarrolladas como actuaciones aisladas, en el régimen de suelo urbano.

Nuevas formas de financiación

La LUV introduce diversas mejoras en la forma de pago, como el hecho de que el propietario de los terrenos que se urbanicen no tiene obligación de pagar los costes de forma anticipada. Asimismo, se incluyen una serie de determinaciones que permiten al propietario solicitar la financiación del gasto en determinadas circunstancias.

El Ayuntamiento participa en el pago de los costes de urbanización, puesto que la cesión del 10% es en suelo no urbanizado.

Información a los propietarios

La LUV incide en los problemas de información a los propietarios y mantiene la obligación de aviso a los titulares catastrales del inicio del procedimiento de tramitación de los PAI y exige que éste se realice con las mismas acciones exigibles a los ayuntamientos por la Ley de Procedimiento Administrativo para las notificaciones. Sin embargo, a los propietarios sí que se les notifica el nuevo planeamiento, pero no el anuncio de la salida a concurso del PAI. ≡