

Instrumentos urbanísticos para la agilización de proyectos en la Comunidad de Valencia.

Con base en la regulación de urbanismo y Ordenación del territorio, encontramos que la Comunidad Valenciana dispone de instrumentos para la agilización de proyectos que pueden ser aplicados, como “vías excepcionales” (de algún modo con finalidad similar al CID/PAR de Madrid o DIR/PSI de Castilla La Mancha, por ejemplo).

Proyectos de Inversiones Estratégicas Sostenibles: regulados en la Sección III del Capítulo II del Título II del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales de interés general y estratégico, de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell. El ámbito del proyecto de inversión estratégica sostenible constituirá una única zona de ordenación urbanística, cuyo uso predominante será el propio del proyecto que motiva la modificación. Puede ser tanto pública como privada (i) y cualquier clase de suelo. Modifica en su caso el planeamiento municipal vigente, si fuera necesario. La ejecución es lo que se divide en fases, y su cumplimiento y plazos son obligatorios, y están garantizados, si no se confisca la garantía y el proyecto caduca.

Proyectos Territoriales Estratégicos: regulados en Disposición adicional octava del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. La declaración por el Consell de un proyecto territorial estratégico para industrias de alto componente tecnológico e innovador llevará implícita la declaración de utilidad pública e interés social y podrá declarar la urgente ocupación de los bienes y derechos afectados, a efectos de expropiación forzosa. Todo ello con el objetivo de obtener el suelo necesario para la puesta en marcha del proyecto y su total funcionalidad, incluido el suelo para la implantación de infraestructuras de producción y suministro energético a través de energías renovables y para las restantes infraestructuras urbanísticas externas.

OTRAS REGULACIONES. En otro ámbito ajeno a la ordenación del Territorio y urbanismo, dentro del dominio de “economía” y captación de inversiones, existe en la Comunidad Valenciana el “punto de aceleración de la inversión”, esto no aplica a calificación/clasificación de terrenos ni otros temas regulados, pero agiliza plazos, aplica a la tramitación.

Proyectos de Inversión Prioritarios: regulados en la Ley 19/2018, de 13 de julio, de la Generalitat, de aceleración de la inversión a proyectos prioritarios (LAIP). Los proyectos empresariales declarados como proyectos prioritarios de inversión por el Punto de Aceleración a la Inversión tendrán, en sus diferentes trámites, carácter urgente y prioritario para los órganos de la Generalitat y las entidades de su sector público instrumental, de manera que se agilice su implantación y puesta en marcha.

Para ello, el Proyecto deberá aportar a la Comunitat Valenciana un valor añadido en áreas como el desarrollo tecnológico y la innovación, el desarrollo y la vertebración territorial, la generación de empleo, la recuperación y el fomento de sectores tradicionales, la protección medioambiental, la promoción de la inclusión social, la igualdad y la conciliación en el ámbito laboral o la corresponsabilidad, entre otros criterios económicos, sociales y medioambientales.

Hay un Reglamento y también una resolución con los criterios de valoración que se puntúan (Resolución de 16 de diciembre de 2022, del conseller de Economía Sostenible,

Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, por la que se aprueban los criterios evaluables y los mínimos exigibles para considerar un proyecto de interés para la Comunitat Valenciana en el ejercicio 2023).

ESPECIAL REFERENCIA A LOS “PIES”. CONCEPTO.

La Ley 1/2019 suprimió la figura de las “actuaciones territoriales estratégicas” para dar paso a la regulación de los “**proyectos de inversión estratégica sostenible**” (PIES).

A tal efecto, el art. 17.1 LOTUP, define los proyectos de inversión estratégica sostenible como aquellos proyectos que tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales de interés general y estratégico, de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell (art. 44.2.e) LOTUP), y, conforme prevé el apartado 2º de dicho art. 17, pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta y localizarse en terrenos situados en uno o varios términos municipales, cualquiera que sea su zonificación, clasificación, estado de urbanización o uso previsto por el planeamiento urbanístico y territorial anterior a su aprobación.

En ese sentido, el ámbito del proyecto de inversión estratégica sostenible constituirá una única zona de ordenación urbanística, cuyo uso predominante será el propio del proyecto que motiva la modificación. Desde el comienzo de la iniciativa debe realizarse un estudio de alternativas tanto del documento de ordenación como del proyecto a ejecutar y deberán constituirse como una única parcela urbanística acorde con el uso o actividad a la que se destina, con inscripción registral de dicha condición sobre la finca o fincas registrales comprendidas, pudiendo desarrollarse mediante sociedad de carácter empresarial, pública, privada o mixta y ejecutada en régimen de unidad de gestión por sus titulares.

De forma excepcional, el art. 17.4 LOTUP prevé que se puede dar lugar a distintas parcelas urbanísticas con titulares distintos, pero los usos y edificaciones autorizables en las mismas siempre deberán estar directamente relacionados, o ser complementarios, con la actividad que motiva el proyecto de inversión estratégica sostenible.

Una de las principales características de este proyectos es que debe justificarse la dificultad de llevar a cabo su desarrollo urbanístico mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en la LOTUP por no ser necesaria la previsión en su ordenación de suelos o dotaciones de destino público constituyentes de un tejido urbano propio de la trama de los polígonos industriales o terciarios, salvo los estrictamente precisos para garantizar su conexión con las redes generales, al vincularse la totalidad de su suelo al uso o actividad a la que se destina el proyecto de inversión estratégica sostenible, como, de la misma forma, debe justificarse la dificultad de su desarrollo mediante declaración de interés comunitario para el suelo no urbanizable, en razón de su excepcional orden de magnitud.

REQUISITOS

Conforme prevé el apartado 6º del art. 17 LOTUP, en proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, concurrirán estos requisitos:

- a) Congruencia con la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecución de sus objetivos y directrices.
- b) Interés general: producir un impacto supramunicipal favorable y permanente desde el punto de vista económico, social y ambiental, especialmente en la creación de empleo,

circunstancia que deberá acreditarse mediante la aportación de un estudio de viabilidad, de sostenibilidad económica y de impacto de género de la actuación.

El estudio de impacto económico y social sobre la ocupación incorporará un análisis de la posible repercusión en la ocupación preexistente a la tramitación del proyecto de inversión estratégica sostenible en sectores y usos iguales o similares a los previstos en el proyecto de inversión estratégica sostenible y una previsión de evolución y el balance de empleo de hombres y mujeres, a medio y largo plazo en el ámbito de influencia del proyecto de inversión estratégica sostenible.

c) Integración territorial: ser compatible con la infraestructura verde, integrarse en la morfología del territorio y el paisaje y conectar adecuadamente con las redes de movilidad sostenible, ponderando positivamente las de transporte público y los sistemas no motorizados.

d) Localización selectiva: ubicarse aprovechando singularidades del territorio que impliquen ventajas comparativas de localización, sea por accesibilidad, entorno ambiental o paisajístico o por la presencia y posición de equipamientos o infraestructuras de calidad.

e) Efectividad: ejecutarse de forma inmediata, sin perjuicio de las fases espaciales o temporales que se prevean en su desarrollo.

f) Relevancia: acoger usos y actividades que contribuyan a la equidad, excelencia y cualificación del territorio con proyección o ámbito de influencia de escala internacional, nacional o, cuanto menos, regional cuando se sitúen en el ámbito rural. Los proyectos empresariales que implanten estos usos y actividades se adecuarán a las siguientes categorías:

1.º Actuaciones que contribuyan a mejorar la competitividad territorial, la reconversión de sectores económicos, el desarrollo y la innovación tecnológica, la cooperación entre agentes económicos, la atracción de talentos, la internacionalización de empresas y, en general, la creación de empleo estable y de calidad, equilibrado entre hombres y mujeres.

Las actuaciones y usos únicamente serán de carácter terciario, industrial o logístico. No se permitirán los usos residenciales, comerciales o de ocio, excepto en aquellos porcentajes complementarios y, en todo caso, minoritarios que den servicio al uso principal.

2.º Actuaciones significativas de mejora del sistema rural de acuerdo con la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana y que favorezcan el empleo estable en el mismo, especialmente de las mujeres, basadas en el aprovechamiento de sus recursos endógenos o en la atracción de actividades innovadoras compatibles con el medio en el que se ubique. Se excluyen de esta consideración los usos de carácter residencial.

g) 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.

La implantación de PIES (Proyectos de Inversiones Estratégicas Sostenibles) en infraestructura verde catalogada es viable, si bien deberá cumplir la normativa sectorial que la regula.

FASES.

Respecto a la tramitación de este tipo de proyectos, de conformidad con lo previsto en el art. 45.3 LOTUP, éstos disponen de un procedimiento específico, de forma que, si bien están sujetos a evaluación ambiental estratégica (art. 46 LOTUP), **el procedimiento de aprobación de un proyecto de inversión estratégica sostenible consta de tres fases**, conforme prevé el art. 59 LOTUP:

- a) La fase de la declaración del proyecto como inversión estratégica sostenible acordada por el Consell.
- b) La fase de la aprobación del plan y proyecto en que se concreta la actuación por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- c) La aprobación de los instrumentos de gestión, seguimiento y control de la ejecución de la actuación por el órgano de la administración que, en cada caso, designe el Consell.

Dicho procedimiento viene desarrollado en los arts. 63 y siguientes.

PROCEDIMIENTO.

A la consejería competente en materia de ordenación del territorio le corresponde la competencia para la aprobación del plan y proyecto.

Por otro lado, la aprobación de los instrumentos de gestión, seguimiento y control de su ejecución corresponde al órgano de la Administración que, en cada caso, designe el Consell.

Esquema de los trámites procedimentales:

1) Formulación por la consejería con competencia material relevante para los objetivos de estos proyectos, a instancia del aspirante a promotor, en el plazo de 15 días desde la solicitud, de la consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la consejería. Tras la subsanación o mejora de la solicitud, en su caso, se procede a la admisión a trámite sin prejuzgar el sentido de la resolución final ni el de la evaluación ambiental, se procede a la emisión del documento ambiental.

2) Preparación, en el plazo de 1 mes tras la emisión del documento ambiental, de un informe que contenga la adecuación del proyecto a los requisitos legales para su declaración, la determinación de los aspectos a considerar, el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, la identificación de los instrumentos y estándares urbanísticos necesarios, la participación pública en las plusvalías que la declaración comporta y el resultado de las audiencias, consultas, e información pública.

3) Exigencia de garantías financieras en cuantía equivalente en, al menos, un 10% de las obras de urbanización.

4) El plan y proyecto han de elaborarse de acuerdo con el estudio ambiental y territorial estratégico y someterse a participación pública y consultas por un plazo mínimo de 45 días.

5) La resolución aprobatoria produce como efectos la modificación del planeamiento vigente sin necesidad de más trámites, la designación del promotor con fijación de sus obligaciones, el establecimiento de las condiciones jurídico-económicas de la actuación, el establecimiento de una programación temporal para el desarrollo de las fases de

gestión y ejecución. Asimismo, ha de fijar justificadamente el sistema de gestión y ha de comportar la declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos precisos para desarrollar la actuación.

Salvo mejor opinión

[BOE] [Decreto Legislativo 1/2021](#), de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

