

PROYECTO DE NUEVA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Buenas tardes señoras y señores diputados:

Gracias por permitirme comparecer hoy aquí.

Soy Víctor García Gil, arquitecto urbanista y he dedicado mi vida profesional al urbanismo y la protección del patrimonio, fundamentalmente en localidades de tamaño pequeño y mediano de la Comunidad Valenciana. Centraré mi intervención en la experiencia adquirida en este terreno y en valorar cómo el proyecto de Ley del Suelo de la Comunidad Valenciana incide en estos aspectos, comenzando con una reflexión sobre la situación actual del urbanismo en esta comunidad y la necesidad de abordar cambios en su regulación.

En treinta y cinco años he redactado para **ayuntamientos de todo signo político decenas de instrumentos de ordenación y he intentado promover una interpretación del urbanismo que fuera respetuosa con el territorio y lo más próxima posible a los intereses y necesidades de sus habitantes**. He tratado de que mi vocación pudiera servir para mejorar la vida de las personas, que es lo que se supone que persigue el urbanismo.

En este periodo he sido testigo de **la progresiva consolidación de un sistema normativo cada vez más complejo**, que traducía la evolución de la sociedad valenciana al ámbito de la ordenación del territorio y la planificación urbanística de un modo muy poco acertado. Esta complejidad ha terminado construyendo lo que, en palabras del Tribunal Superior de Justicia es un **"entramado jurídico impenetrable"**, es decir, algo que no entendemos ni los que nos dedicamos a esta profesión y que se aleja cada vez más de lo que los ciudadanos esperan de nosotros. El resultado de este proceso, en el que **la politización y judicialización del urbanismo han tenido un evidente protagonismo**, es la inseguridad jurídica, la pérdida de oportunidades y la desafección de la mayor parte de las corporaciones locales hacia el urbanismo. Esta desafección se traslada también al ámbito profesional, eliminando el interés que el urbanismo podría suscitar entre los jóvenes arquitectos. No hay ningún reemplazo generacional y cuando dentro de diez o quince años vuelva a reunirse esta comisión para debatir la siguiente ley del suelo no sé quién va a acudir en representación de los arquitectos urbanistas. **Evitar que los jóvenes profesionales huyan del urbanismo también debería ser una de nuestras prioridades**.

La situación actual, que la Dirección General de Urbanismo se ha propuesto corregir con el proyecto de Ley del Suelo de la Comunidad Valenciana, en caso de no conseguir un cambio de rumbo contundente consagraría un estado de la cuestión que se resume en una frase que, a modo de consigna, se podría esculpir en la sede de muchos edificios de la Administración y que diría lo siguiente: **"Avanzamos con paso firme hacia la parálisis burocrática"**.

Hemos llegado a un punto en el que **la tramitación del Plan General Estructural y pormenorizado de cualquier municipio suele requerir entre 10 y 20 años de padecimiento, una ingente cantidad de informes y un esfuerzo ímprobo para alcanzar un resultado muy pobre**. Ante la falta de los informes preceptivos, que no llegan o lo hacen demasiado

tarde, muchos ayuntamientos que han intentado revisar su planeamiento o proteger su patrimonio cultural renuncian a la aprobación de un nuevo instrumento después de años de tramitación y de dedicarle importantes recursos públicos o, lo que es peor, observan cómo se archivan los expedientes por vencimiento del plazo legalmente establecido; y terminan retrocediendo al planeamiento diseñado hace treinta o cuarenta años para una sociedad con otras necesidades e inquietudes.

La LOTUP, que nació con intención de simplificar y mejorar lo que la ley anterior no pudo resolver se ha transmutado con el paso de los años en el TRLOTUP, un texto legal sometido a modificaciones constantes, con demasiados autores, en el que se han empotrado cuestiones ajenas a una norma con rango de ley. Algunas de las últimas modificaciones introducidas -como bien se pudo- nos anuncian la intención que tenía el legislador de **mejorar el procedimiento de tramitación de los planes y de favorecer la discriminación positiva de los pequeños municipios**, entre otras cosas. Estas intenciones han cristalizado de un modo estructurado en el proyecto de Ley del Suelo de la Comunidad Valenciana, en el que **se aportan novedades importantes y se recoge la experiencia adquirida en estas materias en la Comunidad y en el resto de España**. El proyecto ofrece, hasta donde puede, una respuesta a los problemas identificados por los profesionales del sector y recogidos en la **"Encuesta sobre la complejidad en la aplicación efectiva del urbanismo en la Comunidad Valenciana"** realizada por la Agrupación de Arquitectos Urbanistas en 2023 y en la que participó un importante grupo de arquitectos, abogados, secretarios de ayuntamientos y otros profesionales del sector.

A lo largo del proyecto de ley se observa de un modo transversal y no solo relacionado con la ordenación del territorio y la planificación urbanística, la intención de **lograr una proporcionalidad en la carga documental y de simplificar los procedimientos "sin menguar la seguridad jurídica, los valores ambientales y sin renunciar a una ordenación territorial fuerte"**. Como señala el legislador, el proyecto de ley persigue "un urbanismo más sencillo en sus procedimientos, pero asentado sobre criterios territoriales sólidos y sobre límites ambientales reconocibles, objetivos y jurídicamente exigibles". Desde mi punto de vista, la incorporación de la evaluación ambiental en el proyecto de ley es correcta, pero demasiado cautelosa y aunque establece en el artículo 2 el papel relevante del seguimiento de los planes como parte de la ordenación del territorio, esta importante herramienta – el seguimiento- queda diluida a lo largo de la ley. Me temo que, de este modo y a pesar de que el Tribunal Supremo ha consagrado el carácter dinámico de la evaluación ambiental (frente a la "foto fija"), **el seguimiento real de planes y programas seguirá siendo un precepto sin efectividad práctica y por tanto, inútil**.

El proyecto también persigue la eficacia en la tramitación de los planes, **precisando el alcance de los informes sectoriales** en el artículo 123, reforzando su obtención a través de las Comisiones Informativas de Urbanismo, en el artículo 124 o regulando la aprobación definitiva parcial o supeditada de los planes en el artículo 130. **La desvinculación de los Catálogos de Protecciones de los planes generales** que establece el artículo 105 también es una medida que surge de la necesidad de recoger en un texto legal lo que, de facto, ya está sucediendo desde hace años.

En lo que se refiere a los pequeños municipios, el proyecto de ley defiende que **“no deben tener menos urbanismo, sino un urbanismo adecuado a su realidad”**. Los pequeños y medianos municipios de la Comunidad Valenciana, situados mayoritariamente en el Sistema Rural y en la Franja Intermedia, ocupan tres cuartas partes del territorio, aunque en ellos reside una población menguante que solo representa el 18% de los habitantes de esta comunidad. A su población, envejecida y con una elevada tasa de dependencia en muchos casos, le corresponde ejecutar la tutela efectiva y directa del territorio que **conserva gran parte de nuestros recursos ambientales, paisajísticos y patrimoniales**.

La regulación de los instrumentos de planificación en los pequeños municipios, recogida en el artículo 17, en el régimen transitorio y fundamentalmente en los artículos 112 y siguientes del proyecto de ley, **responde a una aspiración que desde hace décadas vienen reclamando sus representantes**. Yo mismo he acompañado a alcaldes y alcaldesas de todo el espectro político a la Conselleria competente, suplicando una regulación de este tipo.

Otro aspecto que quiero destacar, entre las mejoras que en mi opinión introduce este proyecto de ley, es **el papel atribuido al plan general en el artículo 89 y siguientes, descargándole de carga normativa y atribuyéndole un carácter estratégico, más abierto, flexible y cercano a la realidad**. En numerosas ocasiones he denunciado que el contenido actual de los Planes Generales Estructurales, según el TRLOTUP, nos presume a los urbanistas y al conjunto de la Administración **una capacidad profética** que, desde luego, yo no tengo y no creo que deba suponerse a los distintos actores que intervienen en la tramitación de los planes. Traducido a un lenguaje llano: siempre he dicho que, si los economistas del Fondo Monetario Internacional, que cobran 200.000 dólares año, no supieron prever en el 2007 la crisis económica que estallaría pocos meses después, ¿Cómo se puede pretender que un humilde arquitecto urbanista pueda adivinar lo que convendrá a un municipio dentro de 20 años con una precisión absoluta?

El proyecto de Ley del Suelo de la Comunidad Valenciana es una respuesta elaborada desde el rigor jurídico, el conocimiento profundo de la realidad actual del urbanismo y la convicción de que es preciso corregir en profundidad su rumbo. Si, en mi opinión, algo relevante se puede objetar (y no tiene que ver con esta ley), es que **gran parte de sus preceptos, por desgracia, no se van a aplicar y que muchos órganos de la Administración seguirán esquivándola**. Por ello, señorías, esta ley no solo exige su aprobación, sino un compromiso político firme para dotar de medios a los órganos gestores y garantizar su cumplimiento real.

Señorías, yo no renuncio a que la Comunidad Valenciana sea una sociedad competitiva, próspera, eficiente y comprometida con una gestión responsable de su territorio y de su patrimonio. En sus manos está la posibilidad de apoyar la implantación de una herramienta que puede contribuir a ello.

Muchas gracias.

En Valencia, 16 de octubre de 2026

VÍCTOR GARCÍA GIL, arquitecto urbanista.