

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS

Contenido:

Seguidamente analizamos el **DECRETO LEY 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la DANA** publicado en el [DOGV Núm. 10017 de 2 de enero de 2025](#).

1.-DECRETO LEY 20/2024, DE 30 DE DICIEMBRE, DEL CONSELL, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS URGENTES PARA FAVORECER LAS TAREAS DE RECONSTRUCCIÓN TRAS LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR LA DANA

Se considera a través del Decreto Ley que la tarea de reconstrucción tras la DANA requiere.

- Por un lado, la **creación de suelos aptos** para la ubicación de nuevas viviendas o en los que reubicar alguno de los polígonos afectados. En ese sentido, ya en el artículo 39 del Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptaron medidas urgentes, expresamente se hace mención a la posibilidad de que puedan tramitarse “*instrumentos de planificación territorial o urbanístico dirigidos en los municipios afectados por la DANA a crear suelos finalistas para la construcción de vivienda protegida*” o “*planes de interés regional dirigidos también a esa misma finalidad*”.
- Y por otro, el **establecimiento de determinaciones urbanísticas específicas para integrar adecuadamente suelos destinados a las nuevas infraestructuras hidráulicas o de otro tipo que puedan resultar necesarias**. Se considera necesario introducir de modo inmediato la figura del plan especial urbanístico de reconstrucción como un instrumento de planeamiento urbanístico flexible y de tramitación urgente dirigido a facilitar la obtención de suelo finalista para la construcción de viviendas o polígonos industriales y a facilitar, con las determinaciones urbanísticas que resulten necesarias, las tareas de reconstrucción.

Con el Decreto Ley no se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP), normativa urbanística vigente en la Comunitat Valenciana, sino que **se establece una regulación especial aplicable exclusivamente a los municipios afectados por la DANA y vinculada a las tareas de reconstrucción**.

1.1.-**PLANES ESPECIALES URBANÍSTICOS DE RECONSTRUCCIÓN**

El Decreto-Ley regula la figura de los **planes especiales urbanísticos de reconstrucción**.

Los planes especiales urbanísticos de reconstrucción serán **de tramitación y aprobación autonómica**. Contendrán toda la ordenación necesaria para alcanzar su finalidad. No estarán jerárquicamente sujetos al planeamiento general. Podrán afectar a uno o a varios municipios y a



cualquier clase de suelo, sin perjuicio de lo indicado en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto Ley. En la norma se establecen las reglas especiales que resultan necesarias para facilitar su tramitación y pronta aprobación.

“Artículo 2. El Plan especial urbanístico de reconstrucción

*1. En los municipios afectados por la DANA, la Generalitat Valenciana podrá tramitar planes especiales urbanísticos de reconstrucción dirigidos a **crear y ordenar suelos finalistas para la construcción de viviendas, a la reubicación de polígonos industriales o terciarios, a la integración de las infraestructuras que resulten necesarias y, con carácter general, a facilitar las tareas de reconstrucción.** Estos planes especiales podrán modificar las determinaciones del planeamiento general y afectar a suelo incluido en uno o en varios municipios, pudiendo ser su ámbito discontinuo. Estos planes podrán tener por objeto suelos en situación básica urbanizado y suelos en situación básica rural, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de este Decreto-Ley.*

2. El plan especial urbanístico de reconstrucción contendrá todas las determinaciones urbanísticas necesarias que permitan su inmediata ejecución. En función de las circunstancias, se podrán minorar de modo justificado los estándares urbanísticos previstos en la legislación urbanística.

3. La documentación del plan especial urbanístico de reconstrucción será exclusivamente la siguiente: a) Memoria informativa y justificativa, que incluirá una justificación de la financiación prevista. b) Planos de información y de ordenación. c) Normas urbanísticas. d) La documentación ambiental que en su caso resulte necesaria.

4. El procedimiento de aprobación del plan será el previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP), con las siguientes especialidades:

*a) La tramitación del expediente tendrá **carácter preferente y urgente** en todos los departamentos autonómicos y locales que deban intervenir durante el procedimiento de elaboración y aprobación.*

b) Los plazos máximos de tramitación en el proceso de evaluación ambiental serán los siguientes: i. El plazo del trámite de consultas será de 20 días hábiles. ii. El plazo máximo desde la recepción de la solicitud de inicio de evaluación ambiental hasta la emisión del documento de alcance o del informe ambiental y territorial estratégico será de dos meses. iii. En el caso de que el plan se tramitase por el procedimiento ambiental ordinario, el plazo máximo para la formulación de la declaración ambiental estratégica será de tres meses.

c) El plazo de emisión de los informes sectoriales autonómicos y locales será de 10 días hábiles, incluido un informe preceptivo y no vinculante de la Vicepresidencia Segunda y Consellería para la Recuperación Económica y Social de la Comunitat Valenciana. En relación con los informes que deba emitir la Administración General del Estado se aplicarán los mecanismos que en su caso se establezcan conforme a lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto-Ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por DANA en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024. d) La aprobación definitiva del plan corresponderá al Consell u órgano en el que éste delegue.

*5. La ejecución del plan se podrá llevar a cabo por el **sistema de expropiación y se podrá conceder la condición de beneficiario de la expropiación a algún organismo o empresa pública, que se encargue de su gestión.***

*6. El órgano de la administración autonómica que acuerde elaborar un plan especial urbanístico de reconstrucción podrá resolver la **tramitación urgente o de emergencia del contrato relativo a la redacción de la correspondiente documentación técnica del plan,***



ello en los términos establecidos en la legislación de contratos del sector público.”

1.2.- MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN SUELOS EN SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO

El artículo 3 prevé que, en los municipios afectados por la DANA, los ayuntamientos puedan tramitar y aprobar mediante un procedimiento preferente y urgente, modificaciones de planeamiento en suelo en situación básica urbanizado, dirigidas a introducir las determinaciones urbanísticas que resulten necesarias para facilitar la reconstrucción.

1.3.- PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN LOCAL (PRL)

El artículo 4 crea la figura de los **Proyectos de Reconstrucción Local (PRL)**, los cuales tendrán un carácter excepcional. Mediante esta figura, un ayuntamiento afectado por la DANA podrá, mediante acuerdo de Pleno adoptado por mayoría absoluta, destinar un suelo vacante no ejecutado, calificado como equipamiento dotacional, a la construcción de viviendas residenciales.

La figura contempla la obligación de que los ayuntamientos, en un plazo de 3 años, impulsen modificaciones de planeamiento con la finalidad de obtener suelo destinado a equipamientos, suelo que ahora, dada esta extraordinaria coyuntura, se destina a vivienda.

1.4.- REGLAS ESPECIALES EN MATERIA DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA EN ACTUACIONES PROMOVIDAS POR LAS AAPP

El artículo 5 establece unas reglas especiales en materia de compatibilidad urbanística en actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas relacionadas con las situaciones de emergencia que ha provocado la DANA.

Se incluye la regla expresa por la que se considera uso urbanístico compatible las actuaciones promovidas por las distintas Administraciones Públicas en suelo no urbanizable dirigidas a paliar los daños provocados por la DANA.

A la regulación general relativa a los usos provisionales en suelos urbanos o urbanizables establecida en el TRLOTUP, se añade una regulación específica, con carácter extraordinario y urgente, aplicable exclusivamente a los municipios afectados por la DANA, por la que se establece que se podrá implantar de forma provisional cualquier uso o instalación necesaria dirigida a paliar los daños provocados por la inundación.

Se establece que, en el suelo urbano y urbanizable, con la finalidad de paliar los daños provocados por la inundación, se podrá sustituir el uso dotacional de equipamiento inicialmente previsto por otro igualmente dotacional, bastando el acuerdo del ayuntamiento, previa la conformidad de las administraciones sectoriales afectadas. Las reglas especiales de compatibilidad urbanística incluidas en el artículo 5 producirán efecto desde el 29 de octubre de 2024, para dar así también cobertura a las actuaciones urgentes ya ejecutadas antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley.

1.5.- REGLAS ESPECIALES EN RELACIÓN CON LA REPARACIÓN, RESTITUCIÓN O RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

El artículo 6 se ocupa de las **edificaciones legalmente implantadas ubicadas en suelo en situación básica urbanizado, incluidas aquellas en situación de fuera de ordenación.**

Se establece un régimen especial en el que, para las construcciones legales ubicadas en suelo en situación básica urbanizado en situación de fuera de ordenación, sea posible su total restitución o reconstrucción, ello llegando más allá de lo ordinariamente permitido en dicho régimen de fuera de ordenación. Así pues, las actuaciones de reparación, restitución o reconstrucción sobre estas edificaciones se someten al régimen de declaración responsable. En caso de que nos encontremos frente a obras de edificación de nueva planta, o frente a obras de intervención sobre edificios catalogados o protegidos, dicha declaración responsable deberá



acompañarse de un certificado de conformidad de entidad colaboradora urbanística (ECUV). En estos casos la ocupación temporal del suelo o del vuelo demanial a los efectos de la instalación de andamiajes o instalaciones auxiliares de carácter temporal y mientras se finalice la obra se someterá igualmente a declaración responsable.

1.6.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS

La Disposición Transitoria Primera establece la eficacia retroactiva de las medidas incluidas en el artículo 5 produciendo efectos desde el día 29 de octubre de 2024.

La Disposición Transitoria Segunda dispone la suspensión de procedimientos urbanísticos:

1. Hasta el momento en que la Administración General del Estado apruebe una relación programada de obras hidráulicas a realizar, valoradas económicamente, con objeto de eliminar el riesgo de inundación en los municipios afectados por la DANA, queda suspendida la tramitación de los siguientes procedimientos urbanísticos en dichos municipios:

- Planes urbanísticos que afecten a suelos en situación básica rural que figuren como inundables en la cartografía PATRICOVA, en la cartografía del Ministerio o en la cartografía elaborada por la Conselleria relativa a las zonas inundadas por la DANA.

- Declaraciones de Interés Comunitario (DIC) que afecten a suelos no urbanizables que figuren como inundable en la cartografía PATRICOVA, en la cartografía del Ministerio o en la cartografía elaborada por la Conselleria relativa a las zonas inundadas por la DANA.

2. Igualmente, quedan suspendidos los procedimientos regulados en el apartado anterior que se tramiten en suelos que figuren como no inundables en la cartografía PATRICOVA, en la cartografía del Ministerio o en la cartografía elaborada por la Conselleria relativa a las zonas inundadas por la DANA, hasta el momento en que se incorpore a dichos procedimientos un informe de escorrentías emitido por el organismo de cuenca sobre el riesgo de inundación, valoradas las consecuencias de dichas escorrentías.

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
Enrique Bueso Guirao