

# Diferencias más destacadas entre las dos leyes



## LRAU

Ley Reguladora de la Actividad Urbanística  
Aprobada en 1994

ES LA QUE ESTÁ ACTUALMENTE EN VIGOR



## LUV

Ley Urbanística Valenciana  
Aprobación prevista el día 22 de diciembre

ES LO QUE SE QUIERE APROBAR

## EN CUANTO A LOS PROCEDIMIENTOS



Los ayuntamientos deben elegir el proyecto urbanístico, el presupuesto y designar el agente urbanizador (quién lo va a hacer) en un sólo acto. Es decir tienen que decidir qué proyecto es el mejor, cuál es la mejor forma de llevarlo a cabo y quién lo ejecutará al mismo tiempo



**Diferencia dos fases.** Mientras se selecciona el plan urbanístico, la proposición (presupuesto) permanece cerrada y custodiada. **Tras la elección del proyecto se elige entre los presupuestos presentados para ese proyecto**, el resto se destruyen o devuelven

## LOS AYUNTAMIENTOS



**CÓMO DECIDIR EL PLANEAMIENTO.** Se eligen los proyectos con toda la información a la vista (planos, presupuestos y promotores) lo que **puede producir injerencia de criterios**

**SEGURIDAD JURÍDICA.** Se producen **muchos problemas de competencias**

**RIGOR Y TRANSPARENCIA.** La LRAU favorece que existan criterios dispares entre sí para elegir un proyecto y además **es el Ayuntamiento el que fija las bases de adjudicación**



**CÓMO DECIDIR EL PLANEAMIENTO.** Selección de proyectos por criterios técnicos

**SEG. JURÍDICA.** Se regula al detalle los aspectos más problemáticos: naturaleza jurídica del agente urbanizador y su solvencia, garantiza la concurrencia de programas...

**RIGOR Y TRANSPARENCIA.** Se soluciona dividiendo el proceso en dos fases y fijando por ley las bases de adjudicación de un plan urbanístico

## LOS PROPIETARIOS

### PRINCIPALES PROBLEMAS CON LA LRAU



ESCASEZ DE INFORMACIÓN, NO FIJA LOS COSTES Y FORMAS DE PAGO, LOS PLAZOS DE ALEGACIONES SON EXCESIVAMENTE CORTOS Y NO DIFERENCIA SI EN LAS PARCELAS A URBANIZAR YA EXISTEN EDIFICACIONES

### SOLUCIONES PROPUESTAS EN LA LUV A ESTOS PROBLEMAS



#### SUMINISTRO DE INFORMACIÓN

- ✓ Mantiene la **obligación de aviso a los propietarios catastrales** del inicio de los programas de actuación integrada (PAI) y obliga a que dicho aviso sea según la Ley de Procedimiento Administrativo (para facilitar la entrega)
- ✓ **Incorpora los medios telemáticos** para los trámites de información pública
- ✓ Establece pormenorizadamente la **información que debe dar el urbanizador**

#### COSTES Y FORMAS DE PAGO

- ✓ El **beneficio del urbanizador** queda limitado al **10%**
- ✓ La **mayor valoración de los terrenos** o el **menor coste de las obras** se convierten en **criterios de selección** para elegir el programa
- ✓ La obra de urbanización debe ser licitada en **pública concurrencia como garantía** de que se apliquen los **precios más bajos**
- ✓ **Mejoras en la forma de pago** (por ejemplo, no se puede pagar por adelantado y se podrá financiar los costes de la urbanización)

#### AMPLIACIÓN DE PLAZOS DE ALEGACIONES

- ✓ La presentación de alternativas técnicas (proyectos urbanísticos) se amplía un mes
- ✓ Para optar por el pago en terrenos o en metálico pasa de diez días a dos meses

#### TRATO DIFERENCIADO DE LAS PARCELAS SEGÚN YA EXISTAN O NO EDIFICACIONES

- ✓ **Trato diferenciado para áreas semiconsolidadas** (terrenos en los que se va a actuar pero ya existen edificaciones que pueden ser tratadas de modo aislado)

## EL URBANIZADOR



Dota a la figura del agente urbanizador (promotores o constructores) de amplios poderes que hasta el momento sólo podía ejercer la Administración



Establece reglas claras para **que las relación entre propietario y agente urbanizador no sea abusiva** y ofrece criterios objetivos de selección para favorecer la **competencia igualitaria** entre empresas que opten a un PAI