

## TALLER DE TRABAJO

*Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.*



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

### *1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.*

La Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia se encuentra dentro de normas de desarrollo reguladas en la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, como es el caso del instrumento marco de la planificación territorial: la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011 del Consell, la cual propone la protección y dinamización de la Huerta de Valencia como una actuación prioritaria para la consecución de un modelo territorial sostenible y resiliente a los efectos del cambio climático y de la seguridad alimentaria. Por su parte, la ley estatal 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, incluye determinaciones que se pueden aplicar a la Huerta de Valencia como ámbito susceptible de potenciar y recibir ayudas dentro de los programas agrarios y de uso público que la desarrollan. También debe hacerse referencia a la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias, cuya finalidad es adaptar el marco jurídico a la realidad social, garantizando así la igualdad entre hombres y mujeres en el mundo rural.

La ley se desarrolla en cuarenta y siete artículos encuadrados en ocho capítulos, tres disposiciones adicionales, tres transitorias y dos finales. Las disposiciones generales del primer capítulo enfatizan no solamente los objetivos de la ley, sino su relevancia social y la actuación de los poderes públicos para refrendar esta consideración. El segundo capítulo se centra en la definición de los elementos que forman parte de la Huerta de Valencia, donde no cabe ninguna duda de que, al margen de los elementos estructurales, morfológicos o de patrimonio de la huerta, son las personas que se dedican a la agricultura el elemento central de este sistema territorial y responsables de su pervivencia. Por ello, no es posible la viabilidad de la huerta sin unas condiciones de vida dignas para los agricultores y agricultoras. La pervivencia de la Huerta de Valencia es condición necesaria para la protección del patrimonio inmaterial reconocido al Tribunal de las Aguas de la Vega de Valencia, que se encuentra indisolublemente vinculado a la propia existencia de este espacio en óptimas condiciones productivas y ambientales.



El capítulo tercero de la ley contempla la formulación y aprobación por el Consell de un plan de acción territorial de los definidos en el artículo 16 de la Ley 5/2014. Se trata de un instrumento de ordenación supramunicipal al que se deben adaptar los planes urbanísticos de los municipios que integran el ámbito de la huerta. Este plan propondrá un régimen jurídico para los suelos de la huerta, como suelos protegidos, y de compatibilidad de los distintos usos y actividades que puedan implantarse para mantener la huerta como espacio productivo, preservando sus incuestionables valores, bienes y servicios para el conjunto de la sociedad. En este sentido, se establecen en la ley principios básicos como la protección del suelo agrario de alta capacidad, el mantenimiento del sistema de riego tradicional por gravedad como elemento sustancial de la huerta o la incorporación de este espacio y de sus conexiones territoriales externas a la infraestructura verde del área metropolitana de Valencia. No obstante, la ley no se limita a derivar la ordenación y gestión de los suelos de la huerta al plan, sino que propone un conjunto de normas, principios y criterios de aplicación directa con el fin de reforzar la urgente necesidad de actuar de manera activa sobre este espacio tan amenazado. Estas disposiciones se refieren a la infraestructura verde, el régimen de usos y actividades, la clasificación del suelo, el paisaje, la adaptación de las infraestructuras y el uso público en la huerta.

El capítulo cuarto de la ley pone sobre la mesa uno de los temas críticos de la huerta como es el estado de abandono o infrutilización de muchas parcelas agrícolas que pudieran ser cultivadas por una tercera persona o empresa que se dedique a la actividad agrícola a pleno rendimiento. En este sentido, la dimensión económica de la huerta obliga a regular la función social de la propiedad que configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines de desarrollo económico, entendiendo que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la propiedad, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad. La falta de cultivo de las fincas agrícolas dotadas de infraestructuras por abandono de las mismas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios y un auténtico despilfarro de recursos públicos. Por ello, es obligación de la Generalitat facilitar los cauces que permitan tanto mantener estas tierras en cultivo como promover el acceso a las propiedades agrícolas a aquellos profesionales agrarios que, en sustitución de sus titulares, pretendan dinamizar la actividad agraria en la huerta. La ley establece en este capítulo un sistema de arrendamiento forzoso de estos suelos en favor de un tercero que se dedique activamente a la agricultura o la cesión al Consejo de la Huerta de València, una vez determinado el incumplimiento de esta función social, con la expropiación del derecho de uso y aprovechamiento de las tierras de cultivo, aunque se fomenta de manera prioritaria la mediación y el acuerdo amistoso entre el propietario y el profesional cultivador. De manera reglamentaria, se desarrollarán pormenorizadamente estas disposiciones normativas para hacerlas compatibles con la regulación en materia de estructuras agrarias y que, en cualquier caso, deberán otorgar el necesario trámite de audiencia a las personas propietarias de estos suelos.

El capítulo cinco se refiere a la zonificación y clasificación del suelo de la huerta, aportándose como gran novedad la consideración de dos nuevos instrumentos urbanísticos de recuperación de la huerta: el enclave y el sector de recuperación de la Huerta de Valencia. Ambos se desarrollarán sobre suelos degradados de la huerta, que serán determinados en un catálogo de espacios a recuperar contenidos en el plan de acción territorial. En ambos instrumentos se pretende rehabilitar construcciones en mal estado de conservación o permitir un índice de edificabilidad reducido materializado, como máximo, en un tercio del ámbito de dichos instrumentos, teniendo que dedicarse el resto a regenerar y cultivar huerta en perfectas condiciones agrícolas y ambientales. En el caso del sector, se permite una minoración de los estándares, parámetros y aprovechamientos públicos de naturaleza urbanística como consecuencia de las características específicas de este instrumento, el cual involucra a los nuevos



habitantes acogidos en la regeneración y gestión sostenible del espacio de huerta contenido en el sector.

El capítulo sexto propone la creación del Consejo de la Huerta de Valencia, el cual adoptará la forma de consorcio, con la participación de las distintas administraciones públicas involucradas en la dinamización de la huerta, así como de los actores sociales, económicos y ambientales que tienen la necesaria legitimación para formar parte de este ente, el cual estará adscrito a la conselleria con competencias en materia de agricultura y desarrollo rural. Sus funciones serán muy amplias, comprendiendo, entre otras, la gestión de los fondos que asignen las distintas administraciones o se obtengan por los instrumentos financieros que, en su caso, se creen para garantizar la pervivencia de la huerta y sus valores; el apoyo a la promoción, comercialización y diferenciación de los productos de la huerta; la representación de todos los agentes presentes en el ente y la cooperación con otros territorios de naturaleza semejante, o la gestión de mecanismos de intermediación de tierras, como el banco de tierras, y de nuevas tipologías de contratación sostenible que se están generalizando en otros ámbitos del territorio de valor ambiental y cultural.

El capítulo séptimo de la ley está dedicado a la definición de un plan de desarrollo agrario, con sus correspondientes programas y proyectos, que será elaborado por el Consejo de la Huerta de València y la conselleria con competencias en agricultura y desarrollo rural. Este plan tendrá como principales líneas estratégicas la mejora de las estructuras agrarias y la profesionalización de las explotaciones, el relevo generacional de los profesionales agrarios, la incentivación de las producciones de calidad o la mejora de los canales de comercialización, con especial atención a los canales cortos y la venta directa. También se fomentará la diversificación de las rentas agrarias, mediante la introducción limitada de actividades terciarias complementarias y compatibles con la actividad agraria y la recuperación y puesta en cultivo de tierras abandonadas o infrautilizadas.

El último capítulo de la ley regula un inventario de explotaciones profesionales situadas en el ámbito de la Huerta de Valencia, las cuales deberán estar inscritas en el Registro General de la Producción Agrícola y disponer de una superficie mínima, en términos de unidades técnicas de trabajo, como requisito imprescindible para beneficiarse de las acciones o instrumentos que desarrolle el Consejo de la Huerta de Valencia. Además, se regulan las bonificaciones en las transmisiones de fincas agrícolas a profesionales y empresas agrarias.

La disposición adicional primera se refiere a una exención parcial del estándar de parque público de red primaria (PVP) de la legislación urbanística para aquellos municipios que protejan sus suelos de huerta con la condición de desarrollar programas de uso público en la misma sin perturbar la actividad agraria. Con ello se evitan las clasificaciones masivas de nuevos suelos urbanizables en el corazón de la huerta, cuya gestión puede permitir la obtención de estos espacios verdes, y se sustituyen por espacios de huerta contiguos al suelo urbano en los cuales se puede compatibilizar un uso público sostenible sin merma de la calidad de vida de los ciudadanos del municipio. La segunda disposición adicional está relacionada con la obligatoriedad de poner a disposición del registro de la propiedad la cartografía georreferenciada de los planes de acción territorial aprobados por la Generalitat.

Respecto a la transitoriedad de la ley, todos los instrumentos de planeamiento, de naturaleza territorial, urbanística o sectorial, así como las declaraciones de interés comunitario o los proyectos de infraestructuras incluidos en el ámbito de esta ley, que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a su entrada en vigor, podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior o continuar su tramitación ajustándose a las determinaciones de esta ley. También se regula un régimen de fuera de ordenación, no solamente para las construcciones que no se adapten a las determinaciones de la ley, sino también para los elementos impropios de estas.



## ENTRADA EN VIGOR

- La Ley 5/2018 entró en vigor el 13 de marzo de 2018, al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. Las disposiciones transitorias se ocupan del planeamiento en tramitación, del régimen de fuera de ordenación y del régimen de suelo infrautilizado.

## **2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización**

El Plan contendrá, como mínimo, la definición y la caracterización de la infraestructura verde de la Huerta de Valencia, compuesta por los espacios de valor ambiental, las zonas de huerta protegida y las áreas y elementos de conexión territorial y funcional con la infraestructura verde del ámbito exterior de la Huerta de Valencia, así como aquellos espacios públicos urbanos que faciliten la conectividad de la infraestructura verde, la regulación de los usos y las actividades a desarrollar, los criterios de integración de las infraestructuras existentes y de las que se implanten, las líneas básicas de actuación en las diferentes materias que el plan formule y los indicadores para el seguimiento y evaluación del plan.

La ley incluye principios básicos como la protección del suelo agrario de alta capacidad, el mantenimiento del sistema de riego tradicional por gravedad como elemento sustancial de la huerta o la incorporación de este espacio y de sus conexiones territoriales externas a la infraestructura verde del área metropolitana de Valencia.

Se establece que el plan de acción territorial y los planes urbanísticos que ordenen este espacio prestarán una atención especial al diseño de los límites urbanos con la huerta, a la protección del medio ambiente y al uso público sostenible y actividades complementarias en la Huerta de Valencia.

## **3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso**

La Ley trata del estado de abandono o infrautilización de muchas parcelas agrícolas que pudieran ser cultivadas por una tercera persona o empresa que se dedique a la actividad agrícola a pleno rendimiento.

Se entenderá por suelo agrario infrautilizado aquél en el que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Suelos en proceso de degradación, sin un mínimo trabajo, agricultura de conservación, mantenimiento de una cubierta vegetal adecuada y otras medidas correctoras.
- Suelos donde las malas prácticas agrarias o usos inconvenientes hacen que presenten riesgo de aparición de fuego, invasión de malas hierbas, plagas o enfermedades que puedan causar daños a la propia parcela o a parcelas contiguas, o pongan en riesgo las condiciones ambientales de su entorno o la salud pública, o aquellos que por sus funciones de defensa ante incendios forestales se tengan que labrar.
- Suelos agrarios que permanezcan sin práctica relacionada con la producción y cultivo de productos agrícolas, ni destinados a la cría ni al mantenimiento de animales, ni destinados a actividades complementarias vinculadas con la actividad agraria durante tres años consecutivos, salvo que razones de carácter agronómico o ambiental, debidamente motivadas,



lo justifiquen, o se justifique por cuestiones de pérdida de rentabilidad continuada no atribuible a la gestión de la persona titular.

La Ley establece como obligación de la Generalitat facilitar los cauces que permitan mantener estas tierras en cultivo y promover el acceso a las propiedades agrícolas a aquellos profesionales agrarios que, en sustitución de sus titulares, pretendan dinamizar la actividad agraria en la huerta.

La norma regula el procedimiento de declaración de suelo agrario infrautilizado y de incumplimiento de la función social del uso de la tierra y establece un sistema de arrendamiento forzoso de estos suelos en favor de un tercero que se dedique activamente a la agricultura o la cesión al Consejo de la Huerta de Valencia, una vez determinado el incumplimiento de esta función social, con la expropiación del derecho de uso y aprovechamiento de las tierras de cultivo, aunque se fomenta de manera prioritaria la mediación y el acuerdo amistoso entre el propietario y el profesional cultivador.

#### ***4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados***

El texto se ocupa de la zonificación y clasificación del suelo de la huerta, introduciendo dos nuevos instrumentos urbanísticos de recuperación de la huerta: el enclave y el sector de recuperación de la Huerta de Valencia. Ambos se desarrollarán sobre suelos degradados de la huerta, que se determinarán en un catálogo de espacios a recuperar contenidos en el plan de acción territorial.

Con estos instrumentos se pretende rehabilitar construcciones en mal estado de conservación o permitir un índice de edificabilidad reducido materializado, como máximo, en un tercio del ámbito de dichos instrumentos, teniendo que dedicarse el resto a regenerar y cultivar huerta en perfectas condiciones agrícolas y ambientales.

En el caso del sector, se permite una minoración de los estándares, parámetros y aprovechamientos públicos de naturaleza urbanística como consecuencia de las características específicas de este instrumento, el cual involucra a los nuevos habitantes acogidos en la regeneración y gestión sostenible del espacio de huerta contenido en el sector.

#### ***5. El Consejo de la Huerta de Valencia***

La ley prevé la creación del Consejo de la Huerta de Valencia, como ente gestor de la huerta adscrito a la Consellería con competencias en materia de agricultura y desarrollo rural. Es un consorcio con personalidad jurídica propia y con plena capacidad para obrar, que goza de autonomía en su organización y en la administración del patrimonio propio para el cumplimiento de sus fines y que tiene por objeto garantizar la pervivencia y promover la dinamización de las actividades agrarias en la Huerta de Valencia.

Sus funciones serán muy amplias, comprendiendo, entre otras, la gestión de los fondos que asignen las distintas administraciones o se obtengan por los instrumentos financieros que, en su caso, se creen para garantizar la pervivencia de la huerta y sus valores; el apoyo a la promoción, comercialización y diferenciación de los productos de la huerta; la representación de todos los agentes presentes en el ente y la cooperación con otros territorios de naturaleza semejante, o la gestión de mecanismos de intermediación de tierras, como el banco de tierras, y de nuevas tipologías de contratación sostenible que se están generalizando en otros ámbitos del territorio de valor ambiental y cultural.



## 6. Plan de desarrollo agrario

El Plan de desarrollo agrario de la Huerta de Valencia es el instrumento estratégico que tiene como finalidad la mejora de las rentas para las personas que se dedican a la agricultura y las empresas agrarias, garantizando la rentabilidad económica de las explotaciones agrarias y la supervivencia de la huerta, debiendo incluir una estimación de los recursos disponibles, las necesidades y déficits agrarios, las prioridades, su concreción y el papel del Consejo de la Huerta de Valencia.

Tendrá como principales líneas estratégicas la mejora de las estructuras agrarias y la profesionalización de las explotaciones, el relevo generacional de los profesionales agrarios, la incentivación de las producciones de calidad o la mejora de los canales de comercialización, con especial atención a los canales cortos y la venta directa.

También fomentará la diversificación de las rentas agrarias, mediante la introducción limitada de actividades terciarias complementarias y compatibles con la actividad agraria y la recuperación y puesta en cultivo de tierras abandonadas o infrautilizadas.

## Presidència de la Generalitat

*LLEI 5/2018, de 6 de març, de la Generalitat, de l'Horta de València.* [2018/2459]

Sia notori i manifest a tots els ciutadans i totes les ciutadanes que les Corts han aprovat i jo, d'acord amb el que estableixen la Constitució i l'Estatut d'Autonomia, en nom del rei, promulgue la llei següent:

### PREÀMBUL

De conformitat amb el que hi ha establert en la Constitució i l'article 49.1.9 de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, la Generalitat té competències exclusives en matèria d'ordenació del territori i del litoral, urbanisme i habitatge. Aquestes competències estan desenvolupades en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana. Per tant, les disposicions normatives que regulen els usos i les activitats en l'Horta de València, com a espai de gran valor productiu, ambiental i cultural, estan perfectament ancorades en aquest marc legal que, a més, serveix d'emparedat al futur pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València i desenvolupa un instrument de planificació territorial supramunicipal regulat en l'article 16 de l'esmentada Llei 5/2014.

Des del punt de vista de l'activitat agrària, el desenvolupament productiu de l'Horta de València es troba justificat en l'Estatut d'autonomia mateix, en l'article 49.3.3, per tal com la Generalitat té competències exclusives en agricultura i reforma i desenvolupament agrari, tal com ho expressa l'article 49.3 de la carta magna de la Comunitat Valenciana. A l'efecte, i al marge de la legislació estatal en aquesta matèria, cal tenir en compte lleis autonòmiques que poden tenir un caràcter supletori a aquesta llei, com la Llei 8/2002, de 5 de desembre, d'ordenació de les estructures agràries de la Comunitat Valenciana, o la Llei 3/2013, de 26 de juliol, dels contractes i altres relacions jurídiques agràries.

També aquesta llei té el seu lloc dins de normes de desenvolupament regulades en la Llei 5/2014, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana, com és el cas de l'instrument marc de la planificació territorial: l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, aprovada pel Decret 1/2011 del Consell, la qual proposa la protecció i la dinamització de l'Horta de València com a actuació prioritària per a la consecució d'un model territorial sostenible i resiliència als efectes del canvi climàtic i de la seguretat alimentària. D'altra banda, la Llei estatal 45/2007, de 13 de desembre, per al desenvolupament sostenible del medi rural, inclou determinacions que es poden aplicar a l'Horta de València com a àmbit susceptible de potenciar i rebre ajudes dins dels programes agraris i d'ús públic que la desenvolupen. També cal fer referència a la Llei 35/2011, de 4 d'octubre, sobre titularitat compartida de les explotacions agràries, la finalitat de la qual és adaptar el marc jurídic a la realitat social i garantir així la igualtat entre homes i dones al món rural.

Com és àmpliament reconegut per la comunitat científica, l'Horta de València constitueix un dels paisatges agraris més rellevants i singulars del món mediterrani. És un espai d'acreditats valors productius, ambientals, culturals, històrics i paisatgístics, mereixedor d'un règim de protecció i dinamització que en garantisca la recuperació i pervivència per a les generacions futures. L'Horta de València posseeix un elevat valor simbòlic i una dimensió internacional evident, ja que només resten cinc espais semblants a la Unió Europea, com ho testifica l'Informe Dobris de l'Agència Europea del Medi Ambient, el qual reconeix aquests paisatges com a portadors de valors culturals i històrics que la Unió Europea ha de preservar, la qual ha de posar en funcionament els mecanismes necessaris per a conservar-los activament. També en l'àmbit europeu cal destacar el Dictamen del Comitè Econòmic i Social Europeu sobre l'agricultura periurbana i la posterior Carta de l'agricultura periurbana.

A més, aquest espai genera una producció agrícola de proximitat que permet que la població de l'àrea metropolitana de València dispo-

## Presidencia de la Generalitat

*LEY 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de València.* [2018/2459]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente ley:

### PREÁMBULO

De conformidad con lo establecido por la Constitución y el artículo 49.1.9 del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana, la Generalitat tiene competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Estas competencias están desarrolladas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana. Por lo tanto, las disposiciones normativas que regulan los usos y actividades en la Huerta de València, como espacio de gran valor productivo, ambiental y cultural, están perfectamente ancladas en este marco legal que, además, sirve de amparo al futuro plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, desarrollando un instrumento de planificación territorial supramunicipal regulado en el artículo 16 de la citada Ley 5/2014.

Desde el punto de vista de la actividad agraria, el desarrollo productivo de la Huerta de València se encuentra justificado en el propio Estatuto de autonomía, en su artículo 49.3.3, en cuanto que la Generalitat tiene competencias exclusivas en agricultura y reforma y desarrollo agrario, tal y como lo expresa el artículo 49.3 de la carta magna de la Comunitat Valenciana. A tal efecto, y al margen de la legislación estatal en esta materia, hay que tener en cuenta leyes autonómicas que pueden tener un carácter supletorio a la presente ley, como la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de ordenación de las estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, o la Ley 3/2013, de 26 de julio, de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias.

También esta ley tiene su acomodo dentro de normas de desarrollo reguladas en la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, como es el caso del instrumento marco de la planificación territorial: la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011 del Consell, la cual propone la protección y dinamización de la Huerta de València como una actuación prioritaria para la consecució de un modelo territorial sostenible y resiliente a los efectos del cambio climático y de la seguridad alimentaria. Por su parte, la ley estatal 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, incluye determinaciones que se pueden aplicar a la Huerta de València como ámbito susceptible de potenciar y recibir ayudas dentro de los programas agrarios y de uso público que la desarrollan. También debe hacerse referencia a la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias, cuya finalidad es adaptar el marco jurídico a la realidad social, garantizando así la igualdad entre hombres y mujeres en el mundo rural.

Como es ampliamente reconocido por la comunidad científica, la Huerta de València constituye uno de los paisajes agrarios más relevantes y singulares del mundo mediterráneo. Es un espacio de acreditados valores productivos, ambientales, culturales, históricos y paisajísticos, merecedor de un régimen de protección y dinamización que garantice su recuperación y pervivencia para las generaciones futuras. La Huerta de València posee un elevado valor simbólico y una dimensión internacional evidente, puesto que solo restan cinco espacios semejantes en la Unión Europea, como lo atestigua el Informe Dobris de la Agencia Europea del Medio Ambiente, el cual reconoce estos paisajes como portadores de valores culturales e históricos que la Unió Europea debe preservar, y debe poner en funcionamiento los mecanismos necesarios para su conservación activa. También en el ámbito europeo cabe destacar el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre la agricultura periurbana y la posterior Carta de la agricultura periurbana.

Además, este espacio genera una producción agrícola de proximidad que permite disponer a la población del área metropolitana de



se de productes hortofructícoles d'alta qualitat amb costos reduïts de transport i menors emissions de gasos d'efecte d'hivernacle. Aquesta producció es veu afavorida per un sòl d'alta capacitat agrològica, segons la cartografia científica vigent, el qual és un recurs natural escàs a la Comunitat Valenciana, on només un poc més del tres per cent de la superfície té aquest potencial edàfic, crucial en les estratègies alimentàries de llarg termini i suport del sector agroalimentari, en el qual la Comunitat Valenciana compta amb grans avantatges competitiu i un extraordinari potencial de desenvolupament.

Aquest paisatge productiu i cultural d'incalculable valor està amenaçat seriosament de desaparició per la pressió de l'activitat urbanística, les infraestructures de mobilitat i la crisi i abandó de l'activitat agrària. Els últims anys, la superfície de l'Horta de València ha estat reduïda sensiblement, la qual cosa ha comportat també pèrdues dels seus elements patrimonials. La majoria de les séquies que formen part de l'àmbit del Tribunal de les Aigües de la Vega de València, que va ser declarat patrimoni immaterial de la humanitat per la UNESCO el 13 de setembre de 2009, han vist reduïda la superfície de reg de tal forma que en alguns casos és testimonial en el moment actual. En alguns trams la zona que es pot considerar com a reguivola ha desaparegut per complet o únicament subsisteixen àrees inconnexes d'horta residual, les quals corren perill de desaparèixer definitivament en una nova pulsio expansiva del cicle urbanístic.

D'altra banda, l'Assemblea General de l'ONU va adoptar, el 25 de setembre 2015, l'Agenda 2030 per al desenvolupament sostenible, en la qual es reconeix que no poden considerar-se per separat l'alimentació, els mitjans de vida i la gestió dels recursos naturals, i se situa al centre l'alimentació i l'agricultura, ja siga per a posar fi a la pobresa i la fam, per a respondre al canvi climàtic o per a conservar els nostres recursos naturals. Per això, adoptar l'Agenda 2030 i els objectius de desenvolupament sostenible és essencial per al nostre futur a llarg termini, i constitueixen una referència obligada en les polítiques públiques.

Per això, es planteja una llei de l'Horta de València que reculla l'esperit del dictamen del Consell Valencià de Cultura sobre la conservació de l'Horta de València de maig de 2000 i de la iniciativa legislativa popular a través de la Proposició de llei reguladora del procés d'ordenació i protecció de l'Horta de València com a espai natural protegit de 2004, que va suscitar un gran consens en tots els agents socials de la Comunitat Valenciana. I aquesta realitat no és altra que la preservació de l'horta com un sistema productiu, ambiental i cultural integrat, l'element bàsic del qual són les persones que es dediquen a l'agricultura. No es pot protegir l'horta des d'una visió museística i petrificada d'aquest espai, sinó que el que es pretén amb aquesta llei, i els instruments que la desenvolupen, és configurar un espai viu i sostenible des de la triple dimensió econòmica, ambiental i social.

La llei es desenvolupa en quaranta-set articles enquadrats en vuit capítols, tres disposicions addicionals, tres de transitòries i dues de finals. Les disposicions generals del primer capítol emfasitzen no sols els objectius de la llei, sinó la rellevància social i l'actuació dels poders públics per a referendar aquesta consideració. El segon capítol se centra en la definició dels elements que formen part de l'Horta de València, on no hi ha dubte que, al marge dels elements estructurals, morfològics o de patrimoni de l'horta, són les persones que es dediquen a l'agricultura l'element central d'aquest sistema territorial i responsables de la seua pervivència. Per això, no és possible la viabilitat de l'horta sense unes condicions de vida dignes per als llauradors i les llauradores. La pervivència de l'Horta de València és condició necessària per a la protecció del patrimoni immaterial reconegut al Tribunal de les Aigües de la Vega de València, que es troba indissolublement vinculat a l'existència mateixa d'aquest espai en òptimes condicions productives i ambientals.

El capítol tercer de la llei preveu la formulació i l'aprovació pel Consell d'un pla d'acció territorial dels definits en l'article 16 de la Llei 5/2014. Es tracta d'un instrument d'ordenació supramunicipal al qual s'han d'adaptar els plans urbanístics dels municipis que integren l'àmbit de l'horta. Aquest pla proposarà un règim jurídic per als sòls de l'horta, com a sòls protegits, i de compatibilitat dels distints usos i activitats que pugen implantar-se per a mantenir l'horta com a espai productiu, i preservarà els seus inqüestionables valors, béns i serveis per al conjunt de la societat. En aquest sentit, s'estableixen en la llei principis bàsics com la protecció del sòl agrari d'alta capacitat, el manteniment

València de productos hortofructícolas de alta calidad con costes reducidos de transporte y menores emisiones de gases de efecto invernadero. Esta producción se ve favorecida por un suelo de alta capacidad agrológica, según la cartografía científica vigente, el cual es un recurso natural escaso en la Comunitat Valenciana, donde solamente algo más del tres por ciento de su superficie ostenta este potencial edafológico, crucial en las estrategias alimentarias de largo plazo, y soporte del sector agroalimentario, en el que la Comunitat Valenciana cuenta con grandes ventajas competitivas y un extraordinario potencial de desarrollo.

Este paisaje productivo y cultural de incalculable valor está seriamente amenazado de desaparición por la presión de la actividad urbanística, las infraestructuras de movilidad y la crisis y abandono de la actividad agraria. En los últimos años, la superficie de la Huerta de València se ha visto reducida sensiblemente, lo que ha supuesto también pérdidas de sus elementos patrimoniales. La mayoría de las acequias que forman parte del ámbito del Tribunal de las Aguas de la Vega de València, que fue declarado patrimonio inmaterial de la humanidad por la UNESCO el 13 de septiembre de 2009, han visto reducida su superficie de riego de tal forma que en algunos casos es testimonial en el momento actual. En algunos tramos la zona que se puede considerar como regable ha desaparecido por completo o únicamente subsisten áreas inconnexas de huerta residual, las cuales corren peligro de desaparecer definitivamente en una nueva pulsión expansiva del ciclo urbanístico.

Por su parte, la Asamblea General de la ONU adoptó, el 25 de septiembre 2015, la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible, en la que se reconoce que no pueden considerarse por separado la alimentación, los medios de vida y la gestión de los recursos naturales, situando la alimentación y la agricultura en el centro de la misma, ya sea para poner fin a la pobreza y el hambre, para responder al cambio climático o para conservar nuestros recursos naturales. Por eso, adoptar la Agenda 2030 y los objetivos de desarrollo sostenible es esencial para nuestro futuro a largo plazo, y constituyen una referencia obligada en las políticas públicas.

Por ello, se plantea una ley de la Huerta de València que recoja el espíritu del dictamen del Consell Valencià de Cultura sobre la conservación de la Huerta de València de mayo de 2000 y de la iniciativa legislativa popular a través de la Proposición de ley reguladora del proceso de ordenación y protección de la Huerta de València como espacio natural protegido de 2004, que suscitó un gran consenso en todos los agentes sociales de la Comunitat Valenciana. Y esta realidad no es otra que la preservación de la huerta como un sistema productivo, ambiental y cultural integrado, cuyo elemento básico son las personas que se dedican a la agricultura. No se puede proteger la huerta desde una visión museística y petrificada de este espacio, sino que lo que se pretende con esta ley, y los instrumentos que la desarrollan, es configurar un espacio vivo y sostenible desde la triple dimensión económica, ambiental y social.

La ley se desarrolla en cuarenta y siete artículos encuadrados en ocho capítulos, tres disposiciones adicionales, tres transitorias y dos finales. Las disposiciones generales del primer capítulo enfatizan no solamente los objetivos de la ley, sino su relevancia social y la actuación de los poderes públicos para referendar esta consideración. El segundo capítulo se centra en la definición de los elementos que forman parte de la Huerta de València, donde no cabe ninguna duda de que, al margen de los elementos estructurales, morfológicos o de patrimonio de la huerta, son las personas que se dedican a la agricultura el elemento central de este sistema territorial y responsables de su pervivencia. Por ello, no es posible la viabilidad de la huerta sin unas condiciones de vida dignas para los agricultores y agricultoras. La pervivencia de la Huerta de València es condición necesaria para la protección del patrimonio inmaterial reconocido al Tribunal de las Aguas de la Vega de València, que se encuentra indisolublemente vinculado a la propia existencia de este espacio en óptimas condiciones productivas y ambientales.

El capítulo tercero de la ley contempla la formulación y aprobación por el Consell de un plan de acción territorial de los definidos en el artículo 16 de la Ley 5/2014. Se trata de un instrumento de ordenación supramunicipal al que se deben adaptar los planes urbanísticos de los municipios que integran el ámbito de la huerta. Este plan propondrá un régimen jurídico para los suelos de la huerta, como suelos protegidos, y de compatibilidad de los distintos usos y actividades que puedan implantarse para mantener la huerta como espacio productivo, preservando sus inquestionables valores, bienes y servicios para el conjunto de la sociedad. En este sentido, se establecen en la ley principios básicos



del sistema de reg tradicional per gravetat com a element substancial de l'horta, o la incorporació d'aquest espai i de les connexions territorials externes a la infraestructura verda de l'àrea metropolitana de València. No obstant això, la llei no es limita a derivar l'ordenació i la gestió dels sòls de l'horta al pla, sinó que proposa un conjunt de normes, principis i criteris d'aplicació directa a fi de reforçar la necessitat urgent d'actuar de manera activa sobre aquest espai tan amenaçat. Aquestes disposicions es refereixen a la infraestructura verda, el règim d'usos i activitats, la classificació del sòl, el paisatge, l'adaptació de les infraestructures i l'ús públic en l'horta.

El capítol quart de la llei posa sobre la taula un dels temes crítics de l'horta com és l'estat d'abandó o infrautilització de moltes parcel·les agrícoles que puguen ser cultivades per una tercera persona o empresa que es dedique a l'activitat agrícola a ple rendiment. En aquest sentit, la dimensió econòmica de l'horta obliga a regular la funció social de la propietat que configura el contingut essencial del dret mitjançant la possibilitat d'imposar deures positius al titular que n'asseguren l'ús efectiu per a fins de desenvolupament econòmic. S'entén que la fixació d'aquest contingut essencial no pot fer-se des de l'exclusiva consideració subjectiva del dret o dels interessos individuals. La funció social de la propietat, en suma, no és un límit extern a la definició o a l'exercici, sinó una part integrant del dret mateix. Utilitat individual i funció social, per tant, componen de forma inseparable el contingut del dret de propietat. La falta de cultiu de les finques agrícoles dotades d'infraestructures per abandó d'aquestes suposa un funcionament ineficient de tals infraestructures i serveis i un autèntic balafament de recursos públics. Per això, és obligació de la Generalitat facilitar les vies que permeten tant mantenir aquestes terres en cultiu com promoure l'accés a les propietats agrícoles a aquells professionals agraris que, en substitució dels titulars, pretenguen dinamitzar l'activitat agrària en l'horta. La llei estableix en aquest capítol un sistema d'arrendament forçós d'aquests sòls en favor d'un tercer que es dedique activament a l'agricultura, o la cessió al Consell de l'Horta de València, una vegada determinat l'incompliment d'aquesta funció social, amb l'expropiació del dret d'ús i aprofitament de les terres de cultiu, encara que es fomenta de manera prioritària la mediació i l'acord amistós entre el propietari i el professional cultivador. De manera reglamentària, es desenvoluparan detalladament aquestes disposicions normatives per a fer-les compatibles amb la regulació en matèria d'estructures agràries i que, en tot cas, hauran d'atorgar el tràmit d'audiència necessari a les persones propietàries d'aquests sòls.

El capítol cinqué es refereix a la zonificació i la classificació del sòl de l'horta. S'hi aporta com a gran novetat la consideració de dos nous instruments urbanístics de recuperació de l'horta: l'enclavament i el sector de recuperació de l'Horta de València. Ambdós es desenvoluparan sobre sòls degradats de l'horta, que seran determinats en un catàleg d'espais que cal recuperar continguts en el pla d'acció territorial. En ambdós instruments es pretén rehabilitar construccions en mal estat de conservació o permetre un índex d'edificabilitat reduït materialitzat, com a màxim, en un terç de l'àmbit d'aquests instruments. La resta haurà de dedicar-se a regenerar i cultivar horta en perfectes condicions agrícoles i ambientals. En el cas del sector, es permet una minoració dels estàndards, els paràmetres i els aprofitaments públics de naturalesa urbanística com a conseqüència de les característiques específiques d'aquest instrument, el qual involucra els nous habitants acollits en la regeneració i la gestió sostenible de l'espai d'horta contingut en el sector.

El capítol sisé proposa la creació del Consell de l'Horta de València, el qual adoptarà la forma de consorci, amb la participació de les distintes administracions públiques involucrades en la dinamització de l'horta, com també dels actors socials, econòmics i ambientals que tenen la legitimació necessària per a formar part d'aquest ens, el qual estarà adscrit a la conselleria amb competències en matèria d'agricultura i desenvolupament rural. Les funcions seran molt àmplies i comprendran, entre altres, la gestió dels fons que assignen les distintes administracions o s'obtinguen pels instruments financers que, si escau, es creen per a garantir la pervivència de l'horta i els seus valors; el suport a la promoció, comercialització i diferenciació dels productes de l'horta; la representació de tots els agents presents en l'ens i la cooperació amb altres territoris de naturalesa semblant, o la gestió de mecanismes d'in-

como la protección del suelo agrario de alta capacidad, el mantenimiento del sistema de riego tradicional por gravedad como elemento sustancial de la huerta o la incorporación de este espacio y de sus conexiones territoriales externas a la infraestructura verde del área metropolitana de València. No obstante, la ley no se limita a derivar la ordenación y gestión de los suelos de la huerta al plan, sino que propone un conjunto de normas, principios y criterios de aplicación directa con el fin de reforzar la urgente necesidad de actuar de manera activa sobre este espacio tan amenazado. Estas disposiciones se refieren a la infraestructura verde, el régimen de usos y actividades, la clasificación del suelo, el paisaje, la adaptación de las infraestructuras y el uso público en la huerta.

El capítulo cuarto de la ley pone sobre la mesa uno de los temas críticos de la huerta como es el estado de abandono o infrautilización de muchas parcelas agrícolas que pudieran ser cultivadas por una tercera persona o empresa que se dedique a la actividad agrícola a pleno rendimiento. En este sentido, la dimensión económica de la huerta obliga a regular la función social de la propiedad que configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines de desarrollo económico, entendiendo que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la propiedad, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad. La falta de cultivo de las fincas agrícolas dotadas de infraestructuras por abandono de las mismas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios y un auténtico despilfarro de recursos públicos. Por ello, es obligación de la Generalitat facilitar los cauces que permitan tanto mantener estas tierras en cultivo como promover el acceso a las propiedades agrícolas a aquellos profesionales agrarios que, en sustitución de sus titulares, pretenden dinamizar la actividad agraria en la huerta. La ley establece en este capítulo un sistema de arrendamiento forzoso de estos suelos en favor de un tercero que se dedique activamente a la agricultura o la cesión al Consejo de la Huerta de València, una vez determinado el incumplimiento de esta función social, con la expropiación del derecho de uso y aprovechamiento de las tierras de cultivo, aunque se fomenta de manera prioritaria la mediación y el acuerdo amistoso entre el propietario y el profesional cultivador. De manera reglamentaria, se desarrollarán pormenorizadamente estas disposiciones normativas para hacerlas compatibles con la regulación en materia de estructuras agrarias y que, en cualquier caso, deberán otorgar el necesario trámite de audiencia a las personas propietarias de estos suelos.

El capítulo cinco se refiere a la zonificación y clasificación del suelo de la huerta, aportándose como gran novedad la consideración de dos nuevos instrumentos urbanísticos de recuperación de la huerta: el enclave y el sector de recuperación de la Huerta de València. Ambos se desarrollarán sobre suelos degradados de la huerta, que serán determinados en un catálogo de espacios a recuperar contenidos en el plan de acción territorial. En ambos instrumentos se pretende rehabilitar construcciones en mal estado de conservación o permitir un índice de edificabilidad reducido materializado, como máximo, en un tercio del ámbito de dichos instrumentos, teniendo que dedicarse el resto a regenerar y cultivar huerta en perfectas condiciones agrícolas y ambientales. En el caso del sector, se permite una minoración de los estándares, parámetros y aprovechamientos públicos de naturaleza urbanística como consecuencia de las características específicas de este instrumento, el cual involucra a los nuevos habitantes acogidos en la regeneración y gestión sostenible del espacio de huerta contenido en el sector.

El capítulo sexto propone la creación del Consejo de la Huerta de València, el cual adoptará la forma de consorcio, con la participación de las distintas administraciones públicas involucradas en la dinamización de la huerta, así como de los actores sociales, económicos y ambientales que tienen la necesaria legitimación para formar parte de este ente, el cual estará adscrito a la conselleria con competencias en materia de agricultura y desarrollo rural. Sus funciones serán muy amplias, comprendiendo, entre otras, la gestión de los fondos que asignen las distintas administraciones o se obtengan por los instrumentos financieros que, en su caso, se creen para garantizar la pervivencia de la huerta y sus valores; el apoyo a la promoción, comercialización y diferenciación de los productos de la huerta; la representación de todos los agentes presentes en el ente y la cooperación con otros territorios de naturaleza



intermediació de terres, com ara el banc de terres, i de noves tipologies de contractació sostenible que s'estan generalitzant en altres àmbits del territori de valor ambiental i cultural.

El capítol setè de la llei està dedicat a la definició d'un pla de desenvolupament agrari, amb els programes i projectes corresponents, que elaboraran el Consell de l'Horta de València i la conselleria amb competències en agricultura i desenvolupament rural. Aquest pla tindrà com a principals línies estratègiques la millora de les estructures agràries i la professionalització de les explotacions, el relleu generacional dels professionals agraris, la incentivació de les produccions de qualitat o la millora dels canals de comercialització, amb especial atenció als canals curts i la venda directa. També es fomentarà la diversificació de les rendes agràries mitjançant la introducció limitada d'activitats terciàries complementàries i compatibles amb l'activitat agrària i la recuperació i posada en cultiu de terres abandonades o infrautilitzades.

L'últim capítol de la llei regula un inventari d'explotacions professionals situades en l'àmbit de l'Horta de València, les quals hauran d'estar inscrites en el Registre General de la Producció Agrícola i disposar d'una superfície mínima, en termes d'unitats tècniques de treball, com a requisit imprescindible per a beneficiar-se de les accions o dels instruments que desenvolupe el Consell de l'Horta de València. A més, es regulen les bonificacions en les transmissions de finques agrícoles a professionals i empreses agràries.

La disposició addicional primera es refereix a una exempció parcial de l'estàndard de parc públic de xarxa primària (PVP) de la legislació urbanística, per a aquells municipis que protegissen els sòls d'horta amb la condició de desenvolupar-hi programes d'ús públic, sense pertorbar l'activitat agrària. Amb això s'eviten les classificacions massives de nous sòls urbanitzables al cor de l'horta, la gestió dels quals pot permetre l'obtenció d'aquests espais verds, i se substitueixen per espais d'horta contigus al sòl urbà en els quals es pot compatibilitzar un ús públic sostenible sense minva de la qualitat de vida dels ciutadans del municipi. La segona disposició addicional està relacionada amb l'obligatorietat de posar a disposició del registre de la propietat la cartografia georeferenciada dels plans d'acció territorial aprovats per la Generalitat.

Respecte a la transitorietat de la llei, tots els instruments de planejament, de naturalesa territorial, urbanística o sectorial, com també les declaracions d'interès comunitari o els projectes d'infraestructures inclosos en l'àmbit d'aquesta llei, que hagen iniciat la informació pública amb anterioritat a l'entrada en vigor, podran continuar la tramitació d'acord amb la legislació anterior o continuar la tramitació ajustant-se a les determinacions d'aquesta llei. També es regula un règim de fora d'ordenació, no sols per a les construccions que no s'adapten a les determinacions de la llei, sinó també per als elements impropis d'aquestes.

En definitiva, és una llei necessària per a preservar l'Horta de València, compta amb una elevada demanda social, tal com s'ha constatat en els processos participatius duts a terme, i ha de contribuir a la conservació activa d'un espai estratègic, emblemàtic i identitari per a tota la ciutadania de la Comunitat Valenciana. L'horta és un espai competitiu i estratègic quant a la producció d'aliments, preservador dels valors culturals i ambientals i integrador en la dimensió social, però, sobretot, l'horta és un actiu territorial que contribueix a l'excel·lència i diferenciació de l'àrea metropolitana de València, dins del context global d'uns espais urbans que seran la clau del benestar de les pròximes generacions i de la sostenibilitat del conjunt del planeta.

Aquesta disposició està inclosa en el Pla normatiu de l'administració de la Generalitat per a 2017.

Finalment, cal ressenyar que, durant el procediment d'elaboració i tramitació d'aquesta llei, s'han consultat els principals agents socials, públics i privats, que hi tenen relació i estan expressament afectats per les seues determinacions. Totes les alegacions, els suggeriments i les propostes s'han analitzat i, en la mesura que s'ha pogut, s'han incorporat al text legal. De la mateixa manera, s'han recollit els informes pertinents de les diferents conselleries i el dictamen del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, amb la conformitat del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana. En la tramitació d'aquest projecte s'han aplicat els principis de bona regulació, tal com es pre-

semejante, o la gestión de mecanismos de intermediación de tierras, como el banco de tierras, y de nuevas tipologías de contratación sostenible que se están generalizando en otros ámbitos del territorio de valor ambiental y cultural.

El capítulo séptimo de la ley está dedicado a la definición de un plan de desarrollo agrario, con sus correspondientes programas y proyectos, que será elaborado por el Consejo de la Huerta de València y la conselleria con competencias en agricultura y desarrollo rural. Este plan tendrá como principales líneas estratégicas la mejora de las estructuras agrarias y la profesionalización de las explotaciones, el relevo generacional de los profesionales agrarios, la incentivación de las producciones de calidad o la mejora de los canales de comercialización, con especial atención a los canales cortos y la venta directa. También se fomentará la diversificación de las rentas agrarias, mediante la introducción limitada de actividades terciarias complementarias y compatibles con la actividad agraria y la recuperación y puesta en cultivo de tierras abandonadas o infrautilizadas.

El último capítulo de la ley regula un inventario de explotaciones profesionales situadas en el ámbito de la Huerta de València, las cuales deberán estar inscritas en el Registro General de la Producción Agrícola y disponer de una superficie mínima, en términos de unidades técnicas de trabajo, como requisito imprescindible para beneficiarse de las acciones o instrumentos que desarrolle el Consejo de la Huerta de València. Además, se regulan las bonificaciones en las transmisiones de fincas agrícolas a profesionales y empresas agrarias.

La disposición adicional primera se refiere a una exención parcial del estándar de parque público de red primaria (PVP) de la legislación urbanística para aquellos municipios que protejan sus suelos de huerta con la condición de desarrollar programas de uso público en la misma sin perturbar la actividad agraria. Con ello se evitan las clasificaciones masivas de nuevos suelos urbanizables en el corazón de la huerta, cuya gestión puede permitir la obtención de estos espacios verdes, y se sustituyen por espacios de huerta contiguos al suelo urbano en los cuales se puede compatibilizar un uso público sostenible sin merma de la calidad de vida de los ciudadanos del municipio. La segunda disposición adicional está relacionada con la obligatoriedad de poner a disposición del registro de la propiedad la cartografía georeferenciada de los planes de acción territorial aprobados por la Generalitat.

Respecto a la transitoriedad de la ley, todos los instrumentos de planeamiento, de naturaleza territorial, urbanística o sectorial, así como las declaraciones de interés comunitario o los proyectos de infraestructuras incluidos en el ámbito de esta ley, que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a su entrada en vigor, podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior o continuar su tramitación ajustándose a las determinaciones de esta ley. También se regula un régimen de fuera de ordenación, no solamente para las construcciones que no se adapten a las determinaciones de la ley, sino también para los elementos impropios de estas.

En definitiva, es una ley necesaria para preservar la Huerta de València, cuenta con una elevada demanda social, tal y como se ha constatado en los procesos participativos llevados a cabo, y tiene que contribuir a la conservación activa de un espacio estratégico, emblemático e identitario para toda la ciudadanía de la Comunitat Valenciana. La huerta es un espacio competitivo y estratégico en cuanto a la producción de alimentos, preservador de sus valores culturales y ambientales e integrador en su dimensión social, pero, sobre todo, la huerta es un activo territorial que contribuye a la excelencia y diferenciación del área metropolitana de València, dentro del contexto global de unos espacios urbanos que van a ser la clave del bienestar de las próximas generaciones y de la sostenibilidad del conjunto del planeta.

Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la administración de la Generalitat para 2017.

Por último, hay que reseñar que, durante el procedimiento de elaboración y tramitación de esta ley, han sido consultados los principales agentes sociales, públicos y privados, que tienen relación y están expresamente afectados por sus determinaciones. Todas sus alegaciones, sugerencias y propuestas han sido analizadas y, en la medida de lo posible, incorporadas al texto legal. De la misma manera, se han recogido los informes pertinentes de las diferentes conselleries y el dictamen del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, contando con la conformidad del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y habiéndose aplicado en la tramitación de este proyecto los principios



veu en l'article 129 de la Llei 38/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

## CAPÍTOL I *Disposicions generals*

### *Article 1. Objecte de la llei*

1. L'objecte de la llei és la preservació, la recuperació i la dinamització de l'Horta com a espai amb reconeguts valors agraris, ambientals, paisatgístics, arquitectònics, històrics, culturals i antropològics, que són determinants per al progrés econòmic, la qualitat de vida de la ciutadania i la gestió sostenible de l'àrea metropolitana de València, promovent la rendibilitat i la viabilitat econòmiques de l'activitat agrària.

2. Per a aconseguir aquestes metes, s'estableix un marc regulador dels usos del sòl i de les mesures de gestió i finançament de l'activitat agrària que fomenten el manteniment de l'activitat productiva, la millora de les condicions de vida de les persones que es dediquen a l'agricultura i la preservació de l'Horta de València davant les pressions de naturalesa urbanística que amenacen la seua sostenibilitat.

### *Article 2. Objectius de la llei*

Els objectius específics de la llei són els següents:

- Definir els elements constituents de l'horta com a espai emblemàtic i amb valors dignes de protecció.
- Establir disposicions normatives i criteris d'aplicació directa per a garantir una conservació activa dels sòls de l'horta i els seus múltiples valors.
- Establir un marc general de règim d'usos i activitats compatibles amb la protecció dels valors de l'Horta de València, que es desenvoluparà mitjançant un instrument d'ordenació supramunicipal que servisca per a consolidar i recuperar els espais d'horta.
- Proposar la creació d'un òrgan de gestió adequat que, entre altres accions, impulse i gestione l'activitat econòmica en l'Horta de València, promoga el coneixement dels seus valors per a la ciutadania i vetle per recuperar-la.
- Preveure la futura dotació de l'òrgan de gestió dels instruments de finançament que permeten el compliment de les seues funcions.
- Establir instruments i mesures de naturalesa urbanística per a recuperar i posar en valor espais degradats de l'horta.
- Definir instruments d'ordenació, gestió, dinamització i exercici de l'activitat agrària en l'Horta de València adequats per a la consecució de l'objectiu de potenciació d'una horta productiva i rendible.

### *Article 3. Àmbit d'aplicació*

1. Les disposicions d'aquesta llei s'aplicaran als sòls en situació bàsica rural, establert com a tal en la legislació bàsica estatal, de l'àmbit de l'Horta de València definit en l'apartat següent, inclosos tant les àrees de major valor ambiental i cultural com els espais degradats.

2. L'àmbit d'aplicació d'aquesta llei, que es delimita en l'annex, comprèn entre altres l'espai del domini dels regadius històrics de les séquies del Tribunal de les Aigües de la Vega de València; la Reial Séquia de Montcada; el canal del Túria; Francs, Marjals i Extremals, i les hortes de les poblacions de Picanya, Paiporta, Torrent i Catarroja.

3. L'instrument d'ordenació supramunicipal dels usos i les activitats de l'Horta de València podrà tenir un àmbit territorial superior al de la llei per al compliment dels objectius i assegurar la connectivitat ecològica i funcional de l'horta amb la infraestructura verda exterior a aquesta.

### *Article 4. Funció social i pública de l'Horta de València*

1. L'activitat agrària i el patrimoni natural, cultural i paisatgístic de l'Horta de València exerceix una funció social rellevant, en afavorir el desenvolupament del sector agrari, la sobirania alimentària, el benestar de les persones, l'ús sostenible del territori i la prevenció del canvi climàtic.

de buena regulación, tal y como se prevé en el artículo 129 de la Ley 38/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

## CAPÍTULO I *Disposiciones generales*

### *Artículo 1. Objeto de la ley*

1. El objeto de la ley es la preservación, recuperación y dinamización de la Huerta como espacio con reconocidos valores agrarios, ambientales, paisajísticos, arquitectónicos, históricos, culturales y antropológicos, que son determinantes para el progreso económico, la calidad de vida de la ciudadanía y la gestión sostenible del área metropolitana de València, promoviendo la rentabilidad y viabilidad económicas de la actividad agraria.

2. Para alcanzar estas metas, se establece un marco regulador de los usos del suelo y medidas de gestión y financiación de la actividad agraria que fomentan el mantenimiento de la actividad productiva, la mejora de las condiciones de vida de las personas que se dedican a la agricultura y la preservación de la Huerta de València frente a las presiones de naturaleza urbanística que amenacen su sostenibilidad.

### *Artículo 2. Objetivos de la ley*

Los objetivos específicos de la ley son los siguientes:

- Definir los elementos constituyentes de la huerta como espacio emblemático y con valores dignos de protección.
- Establecer disposiciones normativas y criterios de aplicación directa para garantizar una conservación activa de los suelos de la huerta y sus múltiples valores.
- Establecer un marco general de régimen de usos y actividades compatibles con la protección de los valores de la Huerta de València, que se desarrollará mediante un instrumento de ordenación supramunicipal que sirva para consolidar y recuperar los espacios de huerta.
- Proponer la creación de un órgano de gestión adecuado que, entre otras acciones, impulse y gestione la actividad económica en la Huerta de València, promueva el conocimiento de sus valores para la ciudadanía y vele por su recuperación.
- Prever la futura dotación del órgano de gestión de los instrumentos de financiación que permitan el cumplimiento de sus funciones.
- Establecer instrumentos y medidas de naturaleza urbanística para recuperar y poner en valor espacios degradados de la huerta.
- Definir instrumentos de ordenación, gestión, dinamización y desarrollo de la actividad agraria en la Huerta de València adecuados para la consecución del objetivo de potenciació de una huerta productiva y rentable.

### *Artículo 3. Ámbito de aplicación*

1. Las disposiciones de esta ley se aplicarán a los suelos en situación básica rural, establecido como tal en la legislación básica estatal, incluyendo tanto las áreas de mayor valor ambiental y cultural como los espacios degradados.

2. El ámbito de aplicación de esta ley, que se delimita en el anexo, comprende entre otros el espacio del dominio de los regadíos históricos de las acequias del Tribunal de las Aguas de la Vega de València; la Real Acequia de Montcada; el canal del Turia; Francos, Marjales y Extremales, y las huertas de las poblaciones de Picanya, Paiporta, Torrent y Catarroja.

3. El instrumento de ordenación supramunicipal de los usos y actividades de la Huerta de València podrà tener un ámbito territorial superior al de la ley para el cumplimiento de sus objetivos y asegurar la conectividad ecológica y funcional de la huerta con la infraestructura verde exterior a esta.

### *Artículo 4. Función social y pública de la Huerta de València*

1. La actividad agraria y el patrimonio natural, cultural y paisajístico de la Huerta de València desempeña una función social relevante al favorecer el desarrollo del sector agrario, la soberanía alimentaria, el bienestar de las personas, el uso sostenible del territorio y la prevención del cambio climático.



2. Les accions encaminades a la consecució dels fins d'aquesta llei es declararan d'utilitat pública i interès social a tots els efectes i en particular als expropiatoris, pel que fa als béns o als drets que hi puguem estar afectats.

3. En la planificació i la gestió dels valors del patrimoni natural, cultural i paisatgístic i en la gestió de l'activitat agrària de l'Horta de València, es fomentaran els acords voluntaris amb els titulars i els usuaris, com també fórmules de custòdia del territori o altres de naturalesa semblant.

#### Article 5. Deures dels poders públics

1. Totes les administracions públiques i comunitats de regants integraran, en els seus àmbits competencials respectius, els objectius i les accions necessàries per a la sostenibilitat de l'activitat agrària i la conservació i la utilització racional del patrimoni natural, cultural i paisatgístic de l'Horta de València, amb independència de la seua titularitat o règim jurídic.

2. Les administracions públiques i les comunitats de regants:

a) Promouran la participació ciutadana i les activitats que contribuïsquen d'assolir els objectius d'aquesta llei.

b) Fomentaran les accions i els incentius tendents a la millora de les condicions econòmiques, socials i culturals de les persones que es dediquen a l'agricultura, en especial les referides a la formació professional, amb especial referència a les tècniques tradicionals i a la transmissió de coneixements, com també aquelles que contribuïsquen a reduir la desigualtat de gènere en aquest àmbit, tot això a fi de protegir l'activitat agrària, millorar la seua rendibilitat i garantir el relleu generacional a l'Horta de València.

c) Incentivaran mesures orientades a la conservació i la millora del patrimoni natural, cultural o paisatgístic de l'Horta de València, i eliminaran aquelles mesures i afeccions que siguen contràries a la finalitat esmentada.

d) Promouran la utilització de mesures de naturalesa legal, econòmiques i de gestió que contribuïsquen al manteniment de l'activitat productiva a l'Horta de València, la sostenibilitat econòmica de les explotacions i la seua conservació com a paisatge agrari cultural d'extraordinari valor i singularitat. En aquest sentit, es protegirà l'activitat agrària mitjançant mesures incentivadores adreçades a millorar la rendibilitat.

e) Fomentaran la informació, l'educació i la conscienciació ciutadana sobre la necessitat de protegir el patrimoni natural, cultural i paisatgístic de l'Horta de València.

f) Cooperaran i col·laboraran amb els agents socials en el compliment dels objectius d'aquesta llei.

g) Promouran la transmissió del coneixement entre el sector d'investigació i les persones que es dediquen a l'agricultura i d'aquests a la societat.

h) Vetllaran per garantir el subministrament hídric en quantitat i qualitat suficient a l'Horta de València.

i) Fomentaran el consum d'aliments de proximitat, els hàbits d'alimentació saludable i les conductes de respecte a la biodiversitat en la població.

j) Facilitaran l'accés de les persones agricultores joves als terrenys agraris a través dels diversos mecanismes d'intermediació i garantiran un relleu generacional efectiu, com també l'accés a accions formatives en matèria agrària, gestió i comercialització, i a línies d'ajuda a la incorporació al sector agrari.

## CAPÍTOL II

### Elements constitutius de l'Horta de València

#### Article 6. Elements de l'Horta de València

Els elements bàsics que defineixen i caracteritzen l'Horta de València són els següents:

a) Les persones que es dediquen a l'agricultura de forma professional.

b) El Tribunal de les Aigües de la Vega de València i les seues comunitats històriques de reg, la Reial Séquia de Montcada i la resta de comunitats de reg.

c) El sòl d'alta capacitat agrològica.

2. Las acciones encaminadas a la consecución de los fines de esta ley se declararán de utilidad pública e interés social a todos los efectos y en particular a los expropiatorios, respecto a los bienes o a los derechos que puedan estar afectados.

3. En la planificación y gestión de los valores del patrimonio natural, cultural y paisajístico y en la gestión de la actividad agraria de la Huerta de València, se fomentarán los acuerdos voluntarios con los titulares y usuarios de esta, así como fórmulas de custodia del territorio u otras de naturaleza similar.

#### Artículo 5. Deberes de los poderes públicos

1. Todas las administraciones públicas y comunidades de regantes integrarán, en sus respectivos ámbitos competenciales, los objetivos y acciones necesarias para la sostenibilidad de la actividad agraria y la conservación y utilización racional del patrimonio natural, cultural y paisajístico de la Huerta de València con independencia de su titularidad o régimen jurídico.

2. Las administraciones públicas y comunidades de regantes:

a) Promoverán la participación ciudadana y las actividades que contribuyan a alcanzar los objetivos de esta ley.

b) Fomentarán las acciones e incentivos tendentes a la mejora de las condiciones económicas, sociales y culturales de las personas que se dedican a la agricultura, en especial las referidas a su formación profesional, con especial referencia a las técnicas tradicionales y a la transmisión de conocimientos, así como aquellas que contribuyan a reducir la desigualdad de género en este ámbito, todo ello con el fin de proteger la actividad agraria, mejorar su rentabilidad y garantizar el relevo generacional en la Huerta de València.

c) Incentivarán medidas orientadas a la conservación y mejora del patrimonio natural, cultural o paisajístico de la Huerta de València, y eliminarán aquellas medidas y afecciones que sean contrarias a dicha finalidad.

d) Promoverán la utilización de medidas de naturaleza legal, económicas y de gestión que contribuyan al mantenimiento de la actividad productiva en la Huerta de València, la sostenibilidad económica de las explotaciones y su conservación como paisaje agrario cultural de extraordinario valor y singularidad. En este sentido, se protegerá la actividad agraria mediante medidas incentivadoras dirigidas a mejorar su rentabilidad.

e) Fomentarán la información, educación y concienciación ciudadana sobre la necesidad de proteger el patrimonio natural, cultural y paisajístico de la Huerta de València.

f) Cooperarán y colaborarán con los agentes sociales en el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

g) Promoverán la transmisión del conocimiento entre el sector de investigación y las personas que se dedican a la agricultura y de estos a la sociedad.

h) Velarán por garantizar el suministro hídrico en cantidad y calidad suficiente a la Huerta de València.

i) Fomentarán el consumo de alimentos de proximidad, los hábitos de alimentación saludable y las conductas de respeto a la biodiversidad en la población.

j) Facilitarán el acceso de las personas agricultoras jóvenes a los terrenos agrarios a través de diversos mecanismos de intermediación y garantizarán un efectivo relevo generacional, así como el acceso a acciones formativas en materia agraria, gestión y comercialización, y a líneas de ayuda a la incorporación al sector agrario.

## CAPÍTULO II

### Elementos constitutivos de la Huerta de València

#### Artículo 6. Elementos de la Huerta de València

Los elementos básicos que definen y caracterizan la Huerta de València son los siguientes:

a) Las personas que se dedican a la agricultura de forma profesional.

b) El Tribunal de las Aguas de la Vega de València y sus comunidades históricas de riego, la Real Acequia de Moncada y el resto de comunidades de riego.

c) El suelo de alta capacidad agrológica.

- d) El patrimoni hidràulic i l'aigua.
- e) El patrimoni arquitectònic, arqueològic i etnològic.
- f) El patrimoni natural (ecosistema).
- g) La xarxa de camins i sendes històriques.
- h) L'estructura i parcel·lari de l'Horta de València.
- i) L'activitat agrària.
- j) Tot element de caràcter material i immaterial el manteniment del qual siga necessari per a fomentar els senyals d'identitat i el sentiment de pertinença.

#### *Article 7. L'agricultor o l'agricultora professional*

Les persones que es dediquen a l'agricultura professionalment a l'Horta de València són dipositaris de la cultura agrària tradicional, cultiven la terra, venen els seus productes i la fan productiva. Constitueixen l'element motor imprescindible d'un sistema productiu, ambiental i cultural d'extraordinari valor com és l'Horta de València.

#### *Article 8. El Tribunal de les Aigües de la Vega de València i les seues comunitats històriques de reg, la Reial Séquia de Montcada i la resta de comunitats de reg*

1. Les persones que es dediquen a l'agricultura a l'Horta de València s'agrupen en comunitats de regants tradicionals autònoms. Dins de cadascuna d'aquestes comunitats, les persones que es dediquen a l'agricultura segueixen unes normes clares i establides per elles mateixes, que les obliguen a compartir de manera proporcional i equitativa l'aigua, un recurs limitat i fràgil. Són institucions en què es manifesta la importància històrica i actual de la gestió col·lectiva, democràtica i autogestionada de l'aigua i les infraestructures de reg.

2. El Tribunal de les Aigües de la Vega de València és l'òrgan jurisdiccional encarregat de dirimir els conflictes que, per causa del repartiment de l'aigua i l'ús de les infraestructures, poden sorgir en l'àmbit de les comunitats de regants integrades en aquest, aplicant el dret consuetudinari.

3. El Tribunal de les Aigües és el testimoni d'una tradició cultural viva mil·lenària basada en la justícia i el govern democràtic i autogestionada de les aigües de reg de l'Horta de València.

4. La Reial Séquia de Montcada és independent de les séquies integrades en el Tribunal de les Aigües de la Vega de València, perquè té els seus propis organismes de govern i el seu jurat de regs.

#### *Article 9. El sòl d'alta capacitat agrològica*

Els sòls de l'Horta de València posseeixen unes condicions ecològiques i edafològiques favorables que els singularitzen com d'elevada productivitat agrària dins de l'àmbit mediterrani. La seua conservació per part dels poders públics és un objectiu estratègic des del punt de vista de la sostenibilitat, la seguretat i la sobirania alimentària i la lluita contra el canvi climàtic.

#### *Article 10. El patrimoni hidràulic i l'aigua*

El patrimoni hidràulic de l'Horta de València és la xarxa del reg per gravetat, la xarxa de drenatge i els elements que col·laboren en el repartiment dels recursos hídrics i el seu aprofitament, incloent-hi els següents:

- a) La xarxa de séquies composta jeràrquicament de séquies mare, braços, rolls, files i regadores.
- b) Altres elements de repartiment i distribució de l'aigua com assuts, aqüeductes, canos i llengües.
- c) Els molins que aprofiten els cabals de repartiment que discorren per les séquies.
- d) L'aigua és l'element essencial que ha permès l'existència de l'horta. Sent majoritàries les aportacions provinents del riu Túria, cal no oblidar les aportacions realitzades a través de multitud de pous distribuïts en el seu àmbit i d'altres fonts, com les aigües regenerades. La supervivència de l'horta està supeditada a l'existència de recursos hídrics suficients, tant en quantitat com en qualitat.

#### *Article 11. El patrimoni arquitectònic*

El patrimoni arquitectònic de l'Horta de València està integrat pels elements següents:

- d) El patrimonio hidráulico y el agua.
- e) El patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico.
- f) El patrimonio natural (ecosistema).
- g) La red de caminos y sendas históricas.
- h) La estructura y parcelario de la Huerta de València.
- i) La actividad agraria.
- j) Todo elemento de carácter material e inmaterial cuyo mantenimiento resulte necesario para fomentar las señas de identidad y el sentimiento de pertenencia esta.

#### *Artículo 7. El agricultor o agricultora profesional*

Las personas que se dedican a la agricultura profesionalmente en la Huerta de València son depositarios de la cultura agraria tradicional, cultivan la tierra, venden sus productos y la hacen productiva. Constituyen el elemento motor imprescindible de un sistema productivo, ambiental y cultural de extraordinario valor como es la Huerta de València.

#### *Artículo 8. El Tribunal de las Aguas de la Vega de València y sus comunidades históricas de riego, la Real Acequia de Montcada y el resto de comunidades de riego*

1. Las personas que se dedican a la agricultura en la Huerta de València se agrupan en comunidades de regantes tradicionales autónomas. Dentro de cada una de estas comunidades, las personas que se dedican a la agricultura siguen unas normas claras y establecidas por ellas mismas que les obligan a compartir de manera proporcional y equitativa el agua, un recurso limitado y frágil. Son instituciones donde se manifiesta la importancia histórica y actual de la gestión colectiva, democrática y autogestionada del agua y las infraestructuras de riego.

2. El Tribunal de las Aguas de la Vega de València es el órgano jurisdiccional encargado de dirimir los conflictos que, por causa del reparto del agua y el uso de las infraestructuras, pueden surgir en el ámbito de las comunidades de regantes integradas en este aplicando el derecho consuetudinario.

3. El Tribunal de las Aguas es el testimonio de una tradición cultural viva milenaria basada en la justicia y el gobierno democrático y autogestionada de las aguas de riego de la Huerta de València.

4. La Real Acequia de Montcada es independiente de las acequias integradas en el Tribunal de las Aguas de la Vega de València, pues tiene sus propios organismos de gobierno y su jurado de riegos.

#### *Artículo 9. El suelo de alta capacidad agrológica*

Los suelos de la Huerta de València poseen unas condiciones ecológicas y edafológicas favorables que los singularizan como de elevada productividad agraria dentro del ámbito mediterráneo. Su conservación por parte de los poderes públicos es un objetivo estratégico desde el punto de vista de la sostenibilidad, seguridad y soberanía alimentaria y la lucha contra el cambio climático.

#### *Artículo 10. El patrimonio hidráulico y el agua*

El patrimonio hidráulico de la Huerta de València es la red del riego por gravedad, la red de drenaje y los elementos que colaboran en el reparto de los recursos hídricos y su aprovechamiento, incluyendo los siguientes:

- a) La red de acequias compuesta jeràrquicament de acequias madre, brazos, *rolls*, *files* y regadoras.
- b) Otros elementos de reparto y distribución del agua como azudes, acueductos, *canos* y lenguas.
- c) Los molinos que aprovechan los caudales de reparto que discorren por las acequias.
- d) El agua es el elemento esencial que ha permitido la existencia de la huerta. Siendo mayoritarios los aportes provenientes del río Turia, no hay que olvidar los aportes realizados a través de multitud de pozos distribuidos en su ámbito y de otras fuentes, como las aguas regeneradas. La supervivencia de la huerta está supeditada a la existencia de recursos hídricos suficientes, tanto en cantidad como en calidad.

#### *Artículo 11. El patrimonio arquitectónico*

El patrimonio arquitectónico de la Huerta de València está integrado por los siguientes elementos:



- a) Construccions d'habitació, resguard i emmagatzematge, entre d'altres i en particular les cases, les alqueries i les barraques de l'horta.
- b) Construccions d'activitats agràries i complementàries.
- c) Construccions religioses com les cartoixes, els monestirs i les ermites.

#### *Article 12. El patrimoni etnològic*

1. El patrimoni material etnològic està compost, amb caràcter general, per aquells béns materials vinculats a tradicions i costums de l'horta i en particular els calvaris, els encreuaments, els mollons de terme i els panells ceràmics i les xemeneies, com també els estris i les eines de cultiu tradicional.
2. El patrimoni immaterial etnològic el constitueixen els jurats de reg, els costums generalment transmesos de manera oral i una gran varietat de manifestacions folklòriques.

#### *Article 13. El patrimoni natural*

1. L'Horta de València presenta un patrimoni natural de flora i fauna en què sobresurten les masses vegetals no agrícoles, com també les espècies presents en els marges de camins i séquies. El manteniment i la regeneració en serà una acció prioritària d'aquesta llei i dels instruments que la desenvolupen.
2. Els espais naturals protegits situats en l'àmbit de l'horta es regiran per la seua legislació i els seus instruments d'ordenació i gestió específics, els quals prevaldran sobre els de naturalesa urbanística o territorial.

#### *Article 14. La xarxa de camins i sendes històriques*

La xarxa de camins de l'Horta de València està composta per les vies històriques de comunicació entre localitats, les vies pecuàries, els camins rurals d'accés a la parcel·la i a l'hàbitat dispers i les que faciliten la comunicació amb punts d'interès turístic, cultural o patrimonial. En els instruments de desenvolupament d'aquesta llei s'identificarà aquesta xarxa de camins.

#### *Article 15. L'estructura i el parcel·lari de l'Horta de València*

1. L'estructura parcel·laria de l'horta en constitueix un element integrant que ha de mantenir la seua configuració general. L'instrument d'ordenació supramunicipal que desenvolupe aquesta llei fixarà els termes en els quals es permetran les actuacions que alteren la seua estructura parcel·laria.
2. S'establiran mesures que fomenten l'augment de la grandària de les explotacions com a forma de millorar la rendibilitat de l'activitat agrària. No es permetrà la concentració de parcel·les que altere els elements estructurals i patrimonials de l'horta en els termes fixats pels instruments de desenvolupament d'aquesta llei.

#### *Article 16. L'activitat agrària*

1. L'activitat agrària inclou tots aquells usos, activitats i processos relacionats directament amb la producció agropecuària de l'Horta de València, com ara el règim contractual, amb especial referència als arrendaments històrics valencians, la preparació de la terra, el cultiu, el reg, la recol·lecció, la transformació, la comercialització del producte final obtingut i la gestió dels residus.
2. La conselleria competent en matèria d'agricultura i desenvolupament rural formularà, en col·laboració amb l'organisme gestor de l'horta, accions de formació per a les persones interessades en l'activitat agrària, especialment joves i dones, com també plans d'exercici de l'activitat agrària, a fi de potenciar el funcionament d'aquest espai com un sistema productiu, viu i competitiu.

#### *Article 17. El catàleg de protecció dels béns culturals*

L'instrument d'ordenació de l'Horta de València, regulat en l'article següent, inclourà un catàleg de protecció dels béns culturals de rellevància supralocal i n'identificarà i en determinarà el règim de conservació i recuperació. Els plans generals estructurals dels municipis hauran de completar aquest catàleg, per mitjà de la inclusió dels elements del patrimoni cultural que posseïsquen rang local.

La conselleria competent, en col·laboració amb les administracions locals, establirà i promociónerà mecanismes per a fer efectiva la par-

- a) Construcciones de habitación, resguardo y almacenamiento, entre otras y en particular las casas, alquerías y barracas de la huerta.
- b) Construcciones de actividades agrarias y complementarias.
- c) Construcciones religiosas como las cartujas, monasterios y ermitas.

#### *Artículo 12. El patrimonio etnológico*

1. El patrimonio material etnológico está compuesto, con carácter general, por aquellos bienes materiales vinculados a tradiciones y costumbres de la huerta y en particular los calvarios, cruces, mojones de término y paneles cerámicos y chimeneas, así como los aperos y herramientas de labranza tradicionales.
2. El patrimonio inmaterial etnológico lo constituyen los jurados de riego, las costumbres generalmente transmitidas de manera oral y una gran variedad de manifestaciones folclóricas.

#### *Artículo 13. El patrimonio natural*

1. La Huerta de València presenta un patrimonio natural de flora y fauna en el que sobresalen las masas vegetales no agrícolas, así como las especies presentes en los márgenes de caminos y acequias. Su mantenimiento y regeneración será una acción prioritaria de esta ley y de los instrumentos que la desarrollen.
2. Los espacios naturales protegidos situados en el ámbito de la huerta se regirán por su legislación y sus instrumentos de ordenación y gestión específicos, los cuales prevalecerán sobre los de naturaleza urbanística o territorial.

#### *Artículo 14. La red de caminos y sendas históricas*

La red de caminos de la Huerta de València está compuesta por las vías históricas de comunicación entre localidades, las vías pecuarias, los caminos rurales de acceso a la parcela y al hábitat disperso y las que facilitan la comunicación con puntos de interés turístico, cultural o patrimonial. En los instrumentos de desarrollo de esta ley se identificará esta red de caminos.

#### *Artículo 15. La estructura y parcelario de la Huerta de València*

1. La estructura parcelaria de la huerta constituye un elemento integrante que debe mantener su configuración general. El instrumento de ordenación supramunicipal que desarrolle esta ley fijará los términos en los que se permitirán las actuaciones que alteren su estructura parcelaria.
2. Se establecerán medidas que fomenten el aumento del tamaño de las explotaciones como forma de mejorar la rentabilidad de la actividad agraria. No se permitirá la concentración de parcelas que altere los elementos estructurales y patrimoniales de la huerta en los términos fijados por los instrumentos de desarrollo de esta ley.

#### *Artículo 16. La actividad agraria*

1. La actividad agraria incluye todos aquellos usos, actividades y procesos relacionados directamente con la producción agropecuaria de la Huerta de València, tales como el régimen contractual, con especial referencia a los arrendamientos históricos valencianos, la preparación de la tierra, el cultivo, el riego, la recolección, la transformación, la comercialización del producto final obtenido y la gestión de los residuos.
2. La conselleria competente en materia de agricultura y desarrollo rural formulará, en colaboración con el organismo gestor de la huerta, acciones de formación para las personas interesadas en la actividad agraria, especialmente jóvenes y mujeres, así como planes de ejercicio de la actividad agraria, con el fin de potenciar el funcionamiento de este espacio como un sistema productivo, vivo y competitivo.

#### *Artículo 17. El catálogo de protección de los bienes culturales*

El instrumento de ordenación de la Huerta de València, regulado en el artículo siguiente, incluirá un catálogo de protección de los bienes culturales de relevancia supralocal e identificará y determinará su régimen de conservación y recuperación. Los planes generales estructurales de los municipios deberán completar este catálogo mediante la inclusión de los elementos del patrimonio cultural que posean rango local.

La conselleria competente, en colaboración con las administraciones locales, establecerá y promociónerá mecanismos para hacer efectiva

ticipació ciutadana en l'elaboració del catàleg de protecció dels béns culturals.

### CAPÍTOL III

#### *El pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València.*

#### *Règim jurídic dels sòls de l'Horta de València*

*Article 18. El Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València*

1. La Generalitat formularà un pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València, en els termes de l'article 16 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana. El pla contindrà, com a mínim, la definició i la caracterització de la infraestructura verda de l'Horta de València, la regulació dels usos i les activitats que cal desenvolupar-hi, els criteris d'integració de les infraestructures existents i d'aquelles que s'hi implanten, les línies bàsiques d'actuació en les diferents matèries que el pla formule i els indicadors per al seguiment i avaluació del pla.

2. L'objecte prioritari del pla d'acció territorial serà la dinamització de l'activitat agrària de l'Horta de València i la seua prevalença amb relació a la resta d'usos actualment implantats a la seua àrea metropolitana. El pla d'acció territorial podrà diferenciar entre la zona rural comuna, la regulació de la qual correspon al planejament municipal, i la zona rural protegida d'horta.

*Article 19. La infraestructura verda de l'Horta de València*

1. El Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València definirà la infraestructura verda de l'horta, d'acord amb els articles 4 i 5 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana, a fi de protegir i recuperar els valors ambientals, paisatgístics i culturals de l'horta, els agrosistemes i els patrons ecològics, mitigar els efectes del canvi climàtic i dels riscos naturals i induïts, com també procurar l'ús públic sostenible que siga compatible amb l'activitat agrària.

2. La infraestructura verda estarà composta, com a mínim, pels espais de valor ambiental, les zones d'horta protegida i les àrees i elements de connexió territorial i funcional amb la infraestructura verda de l'àmbit exterior de l'Horta de València. També s'hi inclouran aquells espais públics urbans que faciliten la connectivitat de la infraestructura verda.

3. Els plans generals estructurals dels municipis de l'horta hauran d'integrar aquesta infraestructura verda d'escala supramunicipal i completar-la amb els elements propis de l'escala local, tot mantenint sempre la seua coherència i facilitant-ne la connectivitat ecològica i funcional. No s'admetran noves recl classificacions de sòl que afecten els elements de la infraestructura verda definits en el pla d'acció territorial, i d'acord amb les seues determinacions.

4. El pla d'acció territorial podrà delimitar les zones on haurà de mantenir-se el sistema del regadiu tradicional per gravetat, siga a solc o inundació, sense perjudici de la introducció de millores en la qualitat de l'aigua i en la seua distribució. Les actuacions que es duguen a terme en aquesta matèria seran compatibles amb la preservació dels valors econòmics, ambientals, patrimonials i culturals d'aquest sistema de regadiu.

*Article 20. El paisatge de l'Horta de València*

1. L'Horta de València constitueix un paisatge de rellevància regional. El pla d'acció territorial i els plans urbanístics que ordenen aquest espai prestaran una atenció especial al disseny dels límits urbans amb l'horta i hauran de:

a) Respectar les traces principals del sòl agrícola, de la xarxa de camins i la xarxa de séquies principals.

b) Articular una xarxa d'itineraris, a partir dels camins i sendes existents, que potencie l'ús, el gaudi i la visualització de l'horta, compatible amb l'activitat agrària, impeding una accessibilitat massiva a les àrees agrícoles que puguen interferir o dificultar el normal desenvolupament de l'activitat agrària.

la participación ciudadana en la elaboración del catálogo de protección de los bienes culturales.

### CAPÍTULO III

#### *El plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València.*

#### *Régimen jurídico de los suelos de la Huerta de València*

*Artículo 18. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València*

1. La Generalitat formulará un plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, en los términos del artículo 16 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana. El plan contendrá, como mínimo, la definición y la caracterización de la infraestructura verde de la Huerta de València, la regulación de los usos y las actividades a desarrollar, los criterios de integración de las infraestructuras existentes y de aquellas que se implanten, las líneas básicas de actuación en las diferentes materias que el plan formule y los indicadores para el seguimiento y evaluación del plan.

2. El objeto prioritario del plan de acción territorial será la dinamización de la actividad agraria de la Huerta de València y su prevalencia en relación con el resto de usos actualmente implantados en su área metropolitana. El plan de acción territorial podrá diferenciar entre la zona rural común, cuya regulación corresponde al planeamiento municipal, y la zona rural protegida de huerta.

*Artículo 19. La infraestructura verde de la Huerta de València*

1. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València definirá la infraestructura verde de la huerta de acuerdo con los artículos 4 y 5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, con el fin de proteger y recuperar los valores ambientales, paisajísticos y culturales de la huerta, sus agrosistemas y patrones ecológicos, mitigar los efectos del cambio climático y de los riesgos naturales e inducidos, así como procurar el uso público sostenible que sea compatible con la actividad agraria.

2. La infraestructura verde estará compuesta, como mínimo, por los espacios de valor ambiental, las zonas de huerta protegida y las áreas y elementos de conexión territorial y funcional con la infraestructura verde del ámbito exterior de la Huerta de València. También se incluirán aquellos espacios públicos urbanos que faciliten la conectividad de la infraestructura verde.

3. Los planes generales estructurales de los municipios de la huerta deberán integrar esta infraestructura verde de escala supramunicipal y completarla con los elementos propios de la escala local manteniendo siempre su coherencia y facilitando su conectividad ecológica y funcional. No se admitirán nuevas reclasificaciones de suelo que afecten a los elementos de la infraestructura verde definidos en el plan de acción territorial, y de acuerdo con sus determinaciones.

4. El plan de acción territorial podrá delimitar las zonas donde deberá mantenerse el sistema del regadío tradicional por gravedad, sea a surco o inundación, sin perjuicio de la introducción de mejoras en la calidad del agua y en su distribución. Las actuaciones que se lleven a cabo en esta materia serán compatibles con la preservación de los valores económicos, ambientales, patrimoniales y culturales de este sistema de regadío.

*Artículo 20. El paisaje de la Huerta de València*

1. La Huerta de València constituye un paisaje de relevancia regional. El plan de acción territorial y los planes urbanísticos que ordenen este espacio prestarán una atención especial al diseño de los límites urbanos con la huerta y tendrán que:

a) Respetar las trazas principales del suelo agrícola, de la red de caminos y la red de acequias principales.

b) Articular una red de itinerarios, a partir de los caminos y sendas existentes, que potencie el uso, disfrute y la visualización de la huerta, compatible con la actividad agraria, impidiendo una accesibilidad masiva a las áreas agrícolas que puedan interferir o dificultar el normal desarrollo de la actividad agraria.



c) Garantir la transició adequada entre l'espai urbà i l'agrícola. Amb caràcter general, es materialitzaran les zones verdes i els espais lliures urbans en el límit de les zones edificades del nucli urbà en contacte amb l'horta, sense perjudici d'allò establert per la normativa urbanística.

d) Condicionar els desenvolupaments urbanístics de manera que eviten l'afecció visual de l'horta i servisquen per a la regeneració d'àmbits degradats.

2. En la forma en què determine el pla d'acció territorial, no seran autoritzables actuacions que alteren l'estructura de l'Horta de València, modifiquen substancialment el tipus de cultiu, deterioreen la capacitat productiva del sòl o dipositen materials impropis sobre la coberta vegetal. Les administracions públiques podran incentivar el sistema de cultiu horticola.

3. Les edificacions existents i les de nova implantació compatibles amb el pla d'acció territorial i aquesta llei, amb independència del seu ús, s'adaptaran o compliran les disposicions normatives següents:

a) Hauran de respondre en el disseny i la composició a les característiques dominants de l'ambient en què s'ubiquen, sense que això supose una adaptació mimètica a les solucions tradicionals.

b) Totes les cares de l'edificació tindran consideració de façana i quedaran prohibits els tractaments de parets mitgeres. Així mateix, les construccions hauran de realitzar-se amb materials, colors i acabats de qualitat, concordes amb el paisatge rural i les edificacions tradicionals de l'entorn.

c) Es fomentaran solucions constructives ecològicament i energèticament autosuficients.

d) En les edificacions existents s'incentivarà l'eliminació dels elements que resulten discordants amb l'estètica i l'harmonia dins de l'espai d'horta en què s'insereixen. A aquest efecte es duran a terme programes i projectes de restauració i integració paisatgística. Aquestes actuacions podran ser incentivades per les administracions públiques.

e) En les edificacions catalogades es compliran, a més, les prescripcions contingudes en l'instrument de catalogació, quant a obres permeses, elements que cal protegir, composició i estètica, entre d'altres.

f) La parcel·la afecta a l'edificació formarà part del conjunt i caldrà, en les de nova implantació, estudiar i justificar la posició de l'edificació i la localització respecte a la parcel·la cultivada d'acord amb els patrons característics de la zona d'horta en què s'ubiquen.

g) Amb caràcter general, en les noves edificacions es fixa una reculada mínima de tres metres a totes les llindees de parcel·la i de cinc metres des dels eixos dels camins d'accés segons el patró tradicional.

h) El pla d'acció territorial i els plans urbanístics que ordenen aquest espai fixaran cartes cromàtiques de les edificacions tradicionals i criteris de color compatibles. De la mateixa manera, s'establiran criteris per a l'ús de les espècies arbòries i arbustives tradicionals en l'àmbit de l'horta.

i) El pla d'acció territorial establirà aquells actes de planejament o intervenció en l'edificació que requerisquen un estudi de paisatge o d'integració paisatgística, amb informe previ favorable de la conselleria amb competències en matèria de paisatge.

#### Article 21. Protecció del medi ambient

1. Es fomentará i incentivará, per part de les administracions públiques, la conservació i la recuperació funcional i estructural dels ecosistemes fluvials i les masses d'aigua que transcorren per l'Horta de València, com també de la seua interrelació amb la xarxa de regadius tradicionals i la seua funcionalitat de transport i el drenatge d'aigua. Alhora, es promourà el manteniment i la regeneració de la biodiversitat pròpia vinculada als espais d'aigua, de manera que es garanteixca la funcionalitat ecològica i hidràulica i la prevenció de la propagació de malalties. Així mateix, es fomentará i incentivará el manteniment i la regeneració de les masses vegetals presents en l'horta i, en especial, les relacionades amb les construccions tradicionals, els camins i els cursos d'aigua.

2. Es fomentaran les millors pràctiques d'agricultura tradicional, sostenible i ecològica, reduint l'ús de productes fitosanitaris i fertilit-

c) Garantizar la adecuada transición entre el espacio urbano y el agrícola. Con carácter general, se materializarán las zonas verdes y los espacios libres urbanos en el límite de las zonas edificadas del casco urbano en contacto con la huerta, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística.

d) Acondicionar los desarrollos urbanísticos de manera que eviten la afección visual de la huerta y sirvan para la regeneración de ámbitos degradados.

2. En la forma en que determine el plan de acción territorial, no serán autorizables actuaciones que alteren la estructura de la Huerta de València, modifiquen sustancialmente el tipo de cultivo, deterioreen la capacidad productiva del suelo o depositen materiales impropios sobre la cubierta vegetal. Las administraciones públicas podrán incentivar el sistema de cultivo horticola.

3. Las edificaciones existentes y las de nueva implantación compatibles con el plan de acción territorial y esta ley, con independencia de su uso, se adaptarán o cumplirán las disposiciones normativas siguientes:

a) Deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en el que se ubiquen, sin que ello suponga una adaptación mimética a las soluciones tradicionales.

b) Todas las caras de la edificación tendrán consideración de fachada, quedando prohibidos los tratamientos de medianeras. Asimismo, las construcciones deberán realizarse con materiales, colores y acabados de calidad, acordes con el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del entorno.

c) Se fomentarán soluciones constructivas ecológica y energéticamente autosuficientes.

d) En las edificaciones existentes se incentivará la eliminación de los elementos que resulten discordantes con la estética y armonía dentro del espacio de huerta en el que se inserten. A este efecto se llevarán a cabo programas y proyectos de restauración e integración paisajística. Estas actuaciones podrán ser incentivadas por las administraciones públicas.

e) En las edificaciones catalogadas se cumplirán, además, las prescripciones contenidas en su instrumento de catalogación, en cuanto a obras permitidas, elementos a proteger, composición y estética, entre otros.

f) La parcela afecta a la edificación formará parte del conjunto y será necesario, en las de nueva implantación, estudiar y justificar la posición de la edificación y su localización respecto a la parcela cultivada de acuerdo con los patrones característicos de la zona de huerta en la que se ubiquen.

g) Con carácter general, en las nuevas edificaciones se fija un retranqueo mínimo de tres metros en todos los lindes de parcela y de cinco metros desde los ejes de los caminos de acceso según el patrón tradicional.

h) El plan de acción territorial y los planes urbanísticos que ordenen este espacio fijarán cartas cromáticas de las edificaciones tradicionales y criterios de color compatibles. De la misma manera, se establecerán criterios para el empleo de las especies arbóreas y arbustivas tradicionales en el ámbito de la huerta.

i) El plan de acción territorial establecerá aquellos actos de planeamiento o intervención en la edificación que requieran un estudio de paisaje o de integración paisajística, con informe previo favorable de la conselleria con competencias en materia de paisaje.

#### Artículo 21. Protección del medio ambiente

1. Se fomentará e incentivará, por parte de las administraciones públicas, la conservación y recuperación funcional y estructural de los ecosistemas fluviales y masas de agua que transcurren por la Huerta de València, así como su interrelación con la red de regadíos tradicionales y su funcionalidad de transporte y drenaje de agua. Al mismo tiempo, se promoverá el mantenimiento y regeneración de la biodiversidad propia vinculada a los espacios de agua, de manera que se garantice su funcionalidad ecológica e hidràulica y la prevención de la propagación de enfermedades. Asimismo, se fomentará e incentivará el mantenimiento y regeneración de las masas vegetales presentes en la huerta y, en especial, las relacionadas con las construcciones tradicionales, caminos y cursos de agua.

2. Se fomentarán las mejores prácticas de agricultura tradicional, sostenible y ecológica, reduciendo el uso de productos fitosanitarios y



zants de síntesi, potenciant l'ús d'aquells més respectuosos amb el medi ambient.

3. La recollida i la utilització de matèria orgànica al sòl com també la utilització i l'aplicació de fertilitzants inorgànics i fitosanitaris químics, es realitzaran de manera que es minimitzen els riscos de contaminació de les aigües superficials i subterrànies.

4. Queda prohibit l'abocament incontrolat de residus sòlids dins de l'àmbit de l'horta, com també les instal·lacions de gestió de residus i les instal·lacions de tractament de subproductes d'origen animal. No tindran la consideració d'instal·lacions els punts de recollida de residus ni els sistemes d'autocompostatge domèstic o semblant.

5. L'abocament a llits o séquies queda restringit al d'aigües pluvials i residuals urbanes tractades i regenerades, amb l'autorització prèvia de l'organisme de conca. Les aigües pluvials només podran abocar-se a les séquies amb l'autorització prèvia del titular de la infraestructura. Les fosses sèptiques i els pous cecs que puguen generar filtracions que afecten les aigües subterrànies hauran de reemplaçar-se per compartiments estancos que impedisquen la filtració i faciliten la retirada dels residus per mitjans adequats especialitzats o connectar-se a la xarxa de clavegueram. Reglamentàriament es determinaran les distàncies requerides per a la connexió obligatòria amb el sistema de clavegueram per a tots els casos d'evacuació d'aigües residuals no pluvials. Les administracions públiques competents desenvoluparan programes i projectes, que podran incloure ajudes, subvencions o incentius fiscals, per a eliminar els abocaments urbans i industrials a les aigües subterrànies, als llits o les séquies esmentades, en el termini màxim de vuit anys des que s'aprove aquesta llei.

6. S'habilitaran llocs de recollida de materials no orgànics provinents de l'activitat agrària.

#### *Article 22. Usos i activitats permeses a l'Horta de València*

1. L'ús global predominant a l'Horta de València és l'agropecuari. Per això, es podran autoritzar construccions, instal·lacions i obres que siguen necessàries i compatibles amb el millor aprofitament, conservació, atenció i restauració dels recursos propis d'aquesta activitat. Aquest ús global admet la compatibilitat d'altres usos complementaris o dinamitzadors de l'activitat principal.

2. El Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València establirà la gradació del règim d'usos i activitats permeses i de les seues intensitats. En tot cas, per a acollir usos i activitats s'atorgarà prioritat a la rehabilitació de les edificacions tradicionals existents davant de la construcció de noves i s'atendran les determinacions del catàleg de béns culturals en les intervencions sobre les edificacions.

3. Es prohibeix tot desenvolupament urbanístic d'ús industrial global que no estiga expressament contemplat pel pla d'acció territorial. Es fomentarà la reconversió i el canvi d'ús de les àrees industrials contigües amb terrenys d'horta a usos agraris, residencials, terciaris o dotacionals. Aquests canvis hauran de comptar amb l'informe favorable del Consell de l'Horta de València i complir les determinacions sobre protecció del paisatge previstes en la legislació urbanística i el catàleg de béns.

4. Amb caràcter excepcional, el pla d'acció territorial que ordene l'horta permetrà la implantació d'usos residencials, dotacionals i terciaris. Els usos terciaris hauran de tenir, obligatòriament, l'informe preceptiu favorable del Consell de l'Horta de València.

5. Els espais en què els camps de cultiu siguen contigus a la costa tenen un especial valor paisatgístic, etnològic i cultural, per la qual cosa la implantació d'aquests usos dotacionals i terciaris en cap cas no poden comportar una disminució significativa de la superfície cultivable, ni desincentivar que l'activitat agrària es mantinga al costat de les platges, dunes o restingues de l'àmbit del pla d'acció territorial.

#### *Article 23. L'ús públic sostenible i activitats complementàries a l'Horta de València*

1. A fi de revitalitzar l'Horta de València i promoure'n l'ús públic sostenible, el pla d'acció territorial i els plans generals estructurals que ordenen aquest espai permetran la introducció d'usos i activitats de caràcter terciari que siguen compatibles amb els valors de l'horta i beneficien l'exercici de l'activitat agrària. La introducció d'aquests usos i activitats de caràcter terciari hauran de comptar amb informe favorable de la conselleria amb competències en matèria d'agricultura i

fertilitzants de síntesi, potenciant el uso de aquellos más respetuosos con el medio ambiente.

3. El acopio y utilización de materia orgánica en el suelo, así como la utilización y aplicación de fertilizantes inorgánicos y fitosanitarios químicos, se realizarán de manera que se minimicen los riesgos de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

4. Queda prohibido el vertido incontrolado de residuos sólidos dentro del ámbito de la huerta, así como las instalaciones de gestión de residuos y las instalaciones de tratamiento de subproductos de origen animal. No tendrán la consideración de instalaciones los puntos de recogida de residuos ni los sistemas de autocompostaje doméstico o similar.

5. El vertido en cauces o acequias queda restringido al de aguas pluviales y residuales urbanas tratadas y regeneradas, previa autorización del organismo de cuenca. Las aguas pluviales solo podrán verterse a las acequias previa autorización del titular de la infraestructura. Las fosas sépticas y los pozos ciegos que puedan generar filtraciones que afecten las aguas subterráneas deberán reemplazarse por compartimientos estancos que impidan la filtración y faciliten la retirada de los residuos por medios adecuados especializados o conectarse a la red de alcantarillado. Reglamentariamente se determinarán las distancias requeridas para la obligatoria conexión con el sistema de alcantarillado para todos los casos de evacuación de aguas residuales no pluviales. Las administraciones públicas competentes desarrollarán programas y proyectos, que podrán incluir ayudas, subvenciones o incentivos fiscales, para eliminar los vertidos urbanos e industriales a las aguas subterráneas, cauces o acequias mencionadas, en el plazo máximo de ocho años desde la aprobación de esta ley.

6. Se habilitarán lugares de recogida de materiales no orgánicos provenientes de la actividad agraria.

#### *Artículo 22. Usos y actividades permitidas en la Huerta de València*

1. El uso global predominante en la Huerta de València es el agropecuario. Por ello, se podrán autorizar construcciones, instalaciones y obras que sean necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos propios de esta actividad. Este uso global admite la compatibilidad de otros usos complementarios o dinamizadores de la actividad principal.

2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València establecerá la gradación del régimen de usos y actividades permitidas y de sus intensidades. En todo caso, para acoger usos y actividades se otorgará prioridad a la rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes ante la construcción de nuevas y se atenderán las determinaciones del catálogo de bienes culturales en las intervenciones sobre las edificaciones.

3. Se prohíbe todo desarrollo urbanístico de uso industrial global que no esté expresamente contemplado por el plan de acción territorial. Se fomentarà la reconversión y cambio de uso de las áreas industriales contiguas con terrenos de huerta a usos agrarios, residenciales, terciarios o dotacionales. Estos cambios deberán contar con el informe favorable del Consejo de la Huerta de València y cumplir las determinaciones sobre protección del paisaje previstas en la legislación urbanística y el catálogo de bienes.

4. Con carácter excepcional, el plan de acción territorial que ordene la huerta permitirá la implantación de usos residenciales, dotacionales y terciarios. Los usos terciarios deberán tener, obligatoriamente, el informe preceptivo favorable del Consejo de la Huerta de València.

5. Los espacios en que los campos de cultivo sean colindantes a la costa tienen un especial valor paisajístico, etnológico y cultural, por lo que la implantación de estos usos dotacionales y terciarios en ningún caso pueden suponer una disminución significativa de la superficie cultivable, ni desincentivar que la actividad agraria se mantenga al lado de las playas, dunas o restingas del ámbito del plan de acción territorial.

#### *Artículo 23. El uso público sostenible y actividades complementarias en la Huerta de València*

1. Con el fin de revitalizar la Huerta de València y promover su uso público sostenible, el plan de acción territorial y los planes generales estructurales que ordenen este espacio permitirán la introducción de usos y actividades de carácter terciario que sean compatibles con los valores de la huerta y benefician el ejercicio de la actividad agraria. La introducción de estos usos y actividades de carácter terciario deberán contar con informe favorable de la conselleria con competencias en



desenvolupament rural o del Consell de l'Horta de València, prèviament a la seua inclusió en els instruments d'ordenació territorial o urbanística.

2. Aquests usos s'implantaràn de manera preferent en edificis catalogats d'arquitectura tradicional i pròxims a les vies verdes i itineraris de l'horta i a les àrees d'interès cultural i recreatiu. També s'implantaràn de manera preferent a les zones de sòl urbà o urbanitzable d'interfície horta-poble o horta-ciutat.

3. Els itineraris i, en general, els elements de l'horta que en permeten l'ús públic sostenible incentivaràn l'ús de mitjans de transport no motoritzats i de zero emissions, hauran de procurar la màxima connectivitat possible i evitar un ús terciari massiu de l'horta que amenace, degrade o interferisca l'activitat agrària principal. Els camins que discorren dins de les àrees d'horta protegida seran d'ús agrari preferent. Les administracions públiques prendran mesures per evitar-ne l'ús com a vies interurbanes de transport privat.

*Article 24. Condicions generals per a les infraestructures en l'àmbit de l'Horta de València*

1. Les infraestructures de nova implantació i la modificació i l'adequació de les existents requeriran un estudi d'integració paisatgística informat favorablement per la conselleria competent en matèria de paisatge i un informe favorable del Consell de l'Horta de València. Amb caràcter general, aquestes infraestructures hauran de:

a) Evitar la fragmentació i la degradació dels elements que componen l'horta.

b) Adaptar-se als patrons del territori i als pendents naturals del terreny i evitar talussos i plataformes sobre la rasant natural que dificulten la percepció de l'horta i l'evacuació natural de revingudes. Serà preferible que tinguen traçat soterrat o en trinxera.

c) Evitar actuacions que dificulten l'accessibilitat a les explotacions de les persones que es dediquen a l'agricultura.

d) Considerar la seua funció en el paisatge, bé com a límit urbà, bé com a espai de percepció del territori o bé com a element singular. Aquesta funció es potenciarà en el projecte, sense perjudici de la funcionalitat i la seguretat.

e) Als límits urbans, dissenyar-se com a elements de transició entre la ciutat i l'horta, facilitant la connectivitat funcional, física i visual entre ambdós espais.

f) En el disseny dels encreuaments amb els elements lineals del patrimoni hidràulic, posar-los en valor i millorar-ne l'accessibilitat física i visual.

g) Impedir l'ocultació d'àrees de l'horta d'interès per mitjà de pantalles acústiques o altres elements assimilables.

h) Assegurar-ne la permeabilitat per a les persones, les espècies de flora i fauna i garantir la continuïtat dels ecosistemes.

i) Concentrar les infraestructures lineals en corredors multimodals i minimitzar l'ocupació del sòl d'horta.

2. Totes les noves línies elèctriques, de comunicació per cable i semblants, en l'àmbit de l'Horta de València, hauran d'adoptar el traçat i la solució que menor impacte cause a l'horta, tant des del punt de vista agrícola com ambiental i visual. Amb caràcter preferent, s'hauran de soterrar. Les administracions públiques vetlaran pel soterrament progressiu de les línies aèries preexistents amb l'objectiu de minimitzar-ne l'impacte ambiental i visual.

3. En l'àmbit de l'horta, exclosos els nuclis urbans, no es permet la implantació d'instal·lacions destinades a la captació i la producció d'energies renovables que no servisquen de mode exclusiu a l'explotació vinculada, o que siguen exigibles pel Codi tècnic de l'edificació en funció de l'ús específic de l'edificació.

#### CAPÍTOL IV

##### *Règim jurídic del sòl agrari infrutilitzat en l'Horta de València*

*Article 25. Mecanismes d'intermediació*

El Consell de l'Horta de València, en col·laboració amb la conselleria competent en matèria d'agricultura i desenvolupament rural i les administracions locals, és el competent per a portar a terme activitats d'intermediació per a la cessió d'ús de terres, tals com la coordinació d'iniciatives locals prèvies o l'articulació d'un banc de terres dins

materia de agricultura y desarrollo rural o del Consejo de la Huerta de València, previamente a incluirlo en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

2. Estos usos se implantarán de manera preferente en edificios catalogados de arquitectura tradicional y próximos a las vías verdes e itinerarios de la huerta y a las áreas de interés cultural y recreativo. También se implantarán de manera preferente en las zonas de suelo urbano o urbanizable de interfaz huerta-pueblo o huerta-ciudad.

3. Los itinerarios y, en general, los elementos de la huerta que permitan su uso público sostenible incentivarán el uso de medios de transporte no motorizados y de cero emisiones, tendrán que procurar la máxima conectividad posible y evitar un uso terciario masivo de la huerta que amenace, degrade o interfiera la actividad agraria principal. Los caminos que discurren dentro de las áreas de huerta protegida serán de uso agrario preferente. Las administraciones públicas tomarán medidas para evitar su uso como vías interurbanas de transporte privado.

*Artículo 24. Condiciones generales para las infraestructuras en el ámbito de la Huerta de València*

1. Las infraestructuras de nueva implantación y la modificación y adecuación de las existentes requerirán un estudio de integración paisajística informado favorablemente por la conselleria competente en materia de paisaje y un informe favorable del Consejo de la Huerta de València. Con carácter general, estas infraestructuras tendrán que:

a) Evitar la fragmentación y degradación de los elementos que componen la huerta.

b) Adaptarse a los patrones del territorio y a las pendientes naturales del terreno evitando taludes y plataformas sobre la rasante natural que dificulten la percepción de la huerta y la evacuación natural de avenidas de agua. Será preferible su trazado soterrado o en trinchera.

c) Evitar actuaciones que dificulten la accesibilidad a las explotaciones de las personas que se dedican a la agricultura.

d) Considerar su función en el paisaje, bien como límite urbano, espacio de percepción del territorio o elemento singular. Esta función se potenciará en el proyecto, sin perjuicio de su funcionalidad y seguridad.

e) En los bordes urbanos, diseñarse como elementos de transición entre la ciudad y la huerta, facilitando la conectividad funcional, física y visual entre ambos espacios.

f) En el diseño de los cruces con los elementos lineales del patrimonio hidráulico, ponerlos en valor y mejorar su accesibilidad física y visual.

g) Impedir la ocultación de áreas de la huerta de interés mediante pantallas acústicas u otros elementos asimilables.

h) Asegurar su permeabilidad para las personas, especies de flora y fauna, garantizando la continuidad de los ecosistemas.

i) Concentrar las infraestructuras lineales en corredores multimodales y minimizar la ocupación del suelo de huerta.

2. Todas las nuevas líneas eléctricas, de comunicación por cable y semejantes, en el ámbito de la Huerta de València, tendrán que adoptar el trazado y la solución que menor impacto cause en la huerta, tanto desde el punto de vista agrícola como ambiental y visual. Con carácter preferente, se tendrán que soterrar. Las administraciones públicas velarán por el soterramiento progresivo de las líneas aéreas preexistentes con el objetivo de minimizar su impacto ambiental y visual.

3. En el ámbito de la huerta, excluidos los núcleos urbanos, no se permite la implantación de instalaciones destinadas a la captación y producción de energías renovables que no sirvan de modo exclusivo a la explotación vinculada, o que sean exigibles por el Código técnico de la edificación en función del uso específico de la edificación.

#### CAPÍTULO IV

##### *Régimen jurídico del suelo agrario infrutilizado en la Huerta de València*

*Artículo 25. Mecanismos de intermediación*

El Consejo de la Huerta de València, en colaboración con la conselleria competente en materia de agricultura y desarrollo rural y las administraciones locales, es el competente para llevar a cabo actividades de intermediación para la cesión de uso de tierras, tales como la coordinación de iniciativas locales previas o la articulación de un



l'àmbit territorial d'aplicació d'aquesta llei; com també activitats de promoció, sensibilització, comunicació entorn als mecanismes de cessió de l'ús de terres, amb l'objectiu d'afavorir la continuïtat de l'activitat agrària en aquelles finques que deixen de ser explotades pel titular. En aquest sentit s'impulsaran fórmules de cessió d'ús que salvaguarden el dret del propietari i que permeten l'obtenció de rendes.

#### Article 26. Sòl agrari infrautilitzat

1. Als efectes d'aquesta llei, s'entendrà per sòl agrari infrautilitzat aquell en el qual concórreguen una o diverses de les circumstàncies següents:

a) Sòls en procés de degradació, sense un mínim treball, agricultura de conservació, manteniment d'una coberta vegetal adequada i altres mesures correctores.

b) Sòls on les males pràctiques agràries o usos inconvenients fan que presenten risc d'aparició de foc, invasió de males herbes, plagues o malalties que puguen causar danys a la parcel·la pròpia o a parcel·les contigües, o posen en risc les condicions ambientals del seu entorn o la salut pública, o aquells que per les seues funcions de defensa davant incendis forestals s'hagen de llaurar.

c) Sòls agraris que romanguen sense pràctica relacionada amb la producció i el conreu de productes agrícoles, ni destinats a la cria ni al manteniment d'animals, ni destinats a activitats complementàries vinculades amb l'activitat agrària durant tres anys consecutius, llevat que raons de caràcter agronòmic o ambiental, degudament motivades, ho justifiquen, o es justifique per qüestions de pèrdua de rendibilitat continuada no atribuïble a la gestió de la persona titular.

2. Reglamentàriament s'establirà:

a) El procediment per a la declaració de sòl infrautilitzat, o per a la revocació, d'acord amb les circumstàncies indicades en l'apartat anterior i amb la normativa i les orientacions estatals i supranacionals sobre abandonament de superfícies agrícoles.

b) Els mecanismes de control del sòl infrautilitzat a través de mitjans clàssics o teledetecció.

c) La creació i la gestió d'un inventari públic de sòl agrari infrautilitzat, que haurà de ser actualitzat, almenys, amb caràcter anual.

#### Article 27. Declaració de sòl agrari infrautilitzat

1. Quan els serveis d'inspecció de la conselleria competent en matèria d'agricultura detecten en una inspecció una parcel·la agrària infrautilitzada, alçaran acta d'inspecció, informaran el titular de les conseqüències del manteniment de la situació de sòl agrari infrautilitzat i procediran a la declaració de sòl agrari infrautilitzat, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

2. El procediment de declaració de sòl agrari infrautilitzat respectarà el dret dels interessats a formular al·legacions i a l'audiència en els terminis que normativament s'establisquen, amb indicació que, en cas de no efectuar al·legacions en el termini previst sobre el contingut de l'acord de declaració de sòl agrari infrautilitzat, aquest podrà ser considerat proposta de resolució.

3. La conselleria competent en matèria d'agricultura realitzarà el seguiment de la utilització de les parcel·les declarades com a infrautilitzades. Transcorregut el termini d'un any des d'aquesta declaració i si es mantenen les circumstàncies que hi donaren lloc, es procedirà a inscriure-la en l'inventari de sòl infrautilitzat creat a l'efecte.

4. Una vegada substanciada la inscripció en l'inventari de sòl infrautilitzat previst en l'apartat anterior, s'atorgarà un termini d'un any perquè el titular de la parcel·la trie alguna de les opcions següents:

a) La realització de mesures correctores, en els termes establits legalment.

b) La cessió temporal de la finca en favor de tercera persona, mitjançant qualsevol negoci jurídic vàlid en dret, en el qual constarà de manera expressa que la tercera persona es compromet a evitar la infrautilització del sòl, en els termes establits en l'article 24.1 d'aquesta llei.

c) La incorporació de la parcel·la en el mecanisme d'intermediació gestionat pel Consell de l'Horta de València o, si escau, per l'entitat local o òrgan adscrit a l'administració pública que actue en l'àmbit territorial d'aquesta llei, que sol·licite el titular del sòl per a facilitar-ne l'ús agrari.

banco de tierras dentro del ámbito territorial de aplicación de esta ley; así como actividades de promoción, sensibilización, comunicación en torno a los mecanismos de cesión del uso de tierras, con el objetivo de favorecer la continuidad de la actividad agraria en aquellas fincas que dejen de ser explotadas por su titular. En este sentido se impulsarán fórmulas de cesión de uso que salvaguarden el derecho del propietario y que permitan la obtención de rentas.

#### Artículo 26. Suelo agrario infrautilizado

1. A los efectos de esta ley, se entenderá por suelo agrario infrautilizado aquel en el que concurren una o diversas de las siguientes circunstancias:

a) Suelos en proceso de degradación, sin un mínimo trabajo, agricultura de conservación, mantenimiento de una cubierta vegetal adecuada y otras medidas correctoras.

b) Suelos donde las malas prácticas agrarias o usos inconvenientes hacen que presenten riesgo de aparición de fuego, invasión de malas hierbas, plagas o enfermedades que puedan causar daños a la propia parcela o a parcelas contiguas, o pongan en riesgo las condiciones ambientales de su entorno o la salud pública, o aquellos que por sus funciones de defensa ante incendios forestales se tengan que labrar.

c) Suelos agrarios que permanezcan sin práctica relacionada con la producción y cultivo de productos agrícolas, ni destinados a la cría ni al mantenimiento de animales, ni destinados a actividades complementarias vinculadas con la actividad agraria durante tres años consecutivos, salvo que razones de carácter agronómico o ambiental, debidamente motivadas, lo justifiquen, o se justifique por cuestiones de pérdida de rentabilidad continuada no atribuible a la gestión de la persona titular.

2. Reglamentariamente se establecerá:

a) El procedimiento para la declaración de suelo infrautilizado, o para su revocación, de acuerdo con las circunstancias indicadas en el apartado anterior y con la normativa y orientaciones estatales y supranacionales sobre abandono de superficies agrícolas.

b) Los mecanismos de control del suelo infrautilizado a través de medios clásicos o teledetección.

c) La creación y gestión de un inventario público de suelo agrario infrautilizado, que deberá ser actualizado, al menos, con carácter anual.

#### Artículo 27. Declaración de suelo agrario infrautilizado

1. Cuando los servicios de inspección de la conselleria competente en materia de agricultura detecten en una inspección una parcela agraria infrautilizada, levantarán acta de inspección, informarán a su titular de las consecuencias del mantenimiento de la situación de suelo agrario infrautilizado y procederán a la declaración de suelo agrario infrautilizado, de acuerdo con lo que establece esta ley.

2. El procedimiento de declaración de suelo agrario infrautilizado respetará el derecho de los interesados a formular alegaciones y a la audiencia en los plazos que normativamente se establezcan, con indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de declaración de suelo agrario infrautilizado, este podrá ser considerado propuesta de resolución.

3. La conselleria competente en materia de agricultura realitzarà el seguiment de la utilització de les parcel·les declarades com a infrautilitzades. Transcurrido el plazo de un año desde esta declaración y si se mantienen las circunstancias que le dieron lugar, se procederá a inscribirla en el inventario de suelo infrautilizado creado al efecto.

4. Una vez sustanciada la inscripción en el inventario de suelo infrautilizado previsto en el apartado anterior, se otorgará un plazo de un año para que el titular de la parcela elija alguna de las siguientes opciones:

a) La realización de medidas correctoras, en los términos establecidos legalmente.

b) La cesión temporal de la finca en favor de tercera persona, mediante cualquier negocio jurídico válido en derecho, en el que constará de manera expresa que la tercera persona se compromete a evitar la infrautilización del suelo, en los términos establecidos en el artículo 24.1 de esta ley.

c) La incorporación de la parcela en el mecanismo de intermediación gestionado por el Consejo de la Huerta de València o, en su caso, por la entidad local u órgano adscrito a la administración pública que actúe en el ámbito territorial de esta ley, que solicite el titular del suelo para facilitar su uso agrario.



d) La incorporació de la parcel·la a la iniciativa de gestió comuna que sol·licite el titular per a facilitar-ne la gestió de l'ús.

5. Notificada l'opció que es pretenga, aquesta haurà de portar-se a terme en el termini de sis mesos següents a la data en què la decisió de la persona interessada haja entrat en el registre de l'òrgan competent.

6. Transcorregut el termini anterior sense haver optat el titular per cap opció, la conselleria competent en matèria d'agricultura podrà iniciar el procediment de declaració d'incompliment de la funció social de l'ús de la terra previst en l'article 28.

7. La conselleria competent en matèria d'agricultura i desenvolupament rural podrà delegar o encomanar aquestes funcions al Consell de l'Horta de València.

#### *Article 28. Declaració d'incompliment de la funció social de l'ús de la terra*

1. Transcorreguts els terminis previstos en l'article anterior, si es mantenen les circumstàncies que van motivar la declaració de parcel·la o parcel·les infrautilitzades, després d'inscriure-la en l'inventari de sòl infrautilitzat, la conselleria competent en matèria d'agricultura podrà iniciar el procediment per a la declaració d'incompliment de la funció social de l'ús de la terra, per la infrautilització, la qual cosa podrà comportar la cessió temporal de l'ús de la parcel·la o parcel·les en aquesta situació al Consell de l'Horta de València per un termini no inferior a deu anys ni superior a trenta. Aquesta declaració escaurà en cas que hi haja greus motius d'ordre econòmic, social o ambiental que així ho exigisquen i l'abandonament total de la parcel·la es trobe acreditat en l'expedient.

2. El procediment per a la declaració d'incompliment de la funció social de l'ús de la terra, com també el derivat d'aquesta declaració, es regiran per la legislació general sobre expropiació forçosa.

3. Reglamentàriament s'establirà el procediment per a la licitació pública de l'ús del sòl amb declaració d'incompliment de la funció social per ser un sòl agrari infrautilitzat. Les bases de licitació del contracte d'arrendament exigiran un compromís de cultiu de les terres arrendades i fixaran els criteris de selecció, en els quals, a més de la modalitat de contracte, preu i terminis de l'arrendament o la cessió, es podran tenir en compte les millores de tipus agrari, ambiental o paisatgístic que caldrà introduir en l'explotació, com també qualsevol altre criteri que considere l'administració competent, en particular criteris socials i que incrementen la presència de les dones i les persones joves en les activitats de l'horta.

### CAPÍTOL V

#### *Classificació i zonificació del sòl de l'Horta de València*

#### *Article 29. La classificació i la zonificació del sòl de l'Horta de València*

1. El Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València i els plans generals estructurals dels municipis de l'horta classificaran com a sòl no urbanitzable protegit i qualificaran com a zona rural protegida agrícola (ZRP-AG) els sòls agrícoles de major valor. Els espais naturals inclosos en l'àmbit de l'horta es regiran pel que hi ha establert en la seua pròpia normativa o, a falta d'això, per la territorial o la urbanística.

2. Els plans generals estructurals dels municipis de l'Horta de València, d'acord amb el pla d'acció territorial, restringiran al màxim l'ocupació del sòl de l'horta pels desenvolupaments urbanístics. Els plans fomentaran les operacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

3. La zonificació del sòl rural s'establirà a partir dels diferents patrons d'ocupació del territori presents a l'Horta de València, especialment en les relacions de la parcel·lació agrícola amb l'edificació tradicional existent.

4. Els plans generals estructurals dels municipis establiran el seu model territorial d'acord amb les determinacions del pla d'acció territorial i recolliran en la seua memòria justificativa els objectius estratègics establerts en el pla d'acció territorial esmentat.

5. El pla d'acció territorial podrà delimitar sectors i enclavaments de recuperació de l'horta, a l'efecte d'assignar-los el règim jurídic establert en aquest capítol. Aquests enclavaments i sectors de recuperació de l'horta integraran els terrenys inclosos en l'àmbit del pla d'acció terri-

d) La incorporación de la parcela a la iniciativa de gestión común que solicite el titular para facilitar la gestión de su uso.

5. Notificada la opción que se pretenda, esta deberá llevarse a cabo en el plazo de seis meses siguientes a la fecha en la que la decisión de la persona interesada haya entrado en el registro del órgano competente.

6. Transcurrido el plazo anterior sin haber optado el titular por ninguna opción, la conselleria competente en materia de agricultura podrá iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento de la función social del uso de la tierra previsto en el artículo 28.

7. La conselleria competente en materia de agricultura y desarrollo rural podrá delegar o encomendar estas funciones al Consejo de la Huerta de València.

#### *Artículo 28. Declaración de incumplimiento de la función social del uso de la tierra*

1. Transcurridos los plazos previstos en el artículo anterior, si se mantienen las circunstancias que motivaron la declaración de parcela o parcelas infrautilizadas, después de inscribirla en el inventario de suelo infrautilizado, la conselleria competente en materia de agricultura podrá iniciar el procedimiento para la declaración de incumplimiento de la función social del uso de la tierra, por su infrautilización, lo cual podrá comportar la cesión temporal del uso de la parcela o parcelas en esta situación al Consejo de la Huerta de València por un plazo no inferior a diez años ni superior a treinta. Esta declaración procederá en caso de que existan graves motivos de orden económico, social o ambiental que así lo exijan y el abandono total de la parcela se encuentre acreditado en el expediente.

2. El procedimiento para la declaración de incumplimiento de la función social del uso de la tierra, así como el derivado de esta declaración, se regirán por la legislación general sobre expropiación forzosa.

3. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la licitación pública del uso del suelo con declaración de incumplimiento de la función social por ser un suelo agrario infrautilizado. Las bases de licitación del contrato de arrendamiento exigirán un compromiso de cultivo de las tierras arrendadas y fijarán los criterios de selección, en los que, además de la modalidad de contrato, precio y plazos del arrendamiento o cesión, se podrán tener en cuenta las mejoras de tipo agrario, ambiental o paisajístico que se tendrán que introducir en la explotación, así como cualquier otro criterio que considere la administración competente, en particular criterios sociales y que incrementen la presencia de las mujeres y personas jóvenes en las actividades de la huerta.

### CAPÍTULO V

#### *Clasificación y zonificación del suelo de la Huerta de València*

#### *Artículo 29. La clasificación y zonificación del suelo de la Huerta de València*

1. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València y los planes generales estructurales de los municipios de la huerta clasificarán como suelo no urbanizable protegido y calificarán como zona rural protegida agrícola (ZRP-AG) los suelos agrícolas de mayor valor. Los espacios naturales incluidos en el ámbito de la huerta se regirán por lo establecido en su propia normativa o, en su defecto, por la territorial o urbanística.

2. Los planes generales estructurales de los municipios de la Huerta de València, de acuerdo con el plan de acción territorial, restringirán al máximo la ocupación del suelo de la huerta por los desarrollos urbanísticos. Los planes fomentarán las operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

3. La zonificación del suelo rural se establecerá a partir de los distintos patrones de ocupación del territorio presentes en la Huerta de València, especialmente en las relaciones de la parcelación agrícola con la edificación tradicional existente.

4. Los planes generales estructurales de los municipios establecerán su modelo territorial de acuerdo con las determinaciones del plan de acción territorial y recogerán en su memoria justificativa los objetivos estratégicos establecidos en dicho plan de acción territorial.

5. El plan de acción territorial podrá delimitar sectores y enclaves de recuperación de la huerta, al efecto de asignarles el régimen jurídico establecido en este capítulo. Estos enclaves y sectores de recuperación de la huerta integrarán los terrenos incluidos en el ámbito del plan de



torial que estiguen en situació bàsica rural i que hagen de ser objecte de recuperació dels seus valors i les seues funcions ambientals, territorials, paisatgístiques, econòmiques i culturals pròpies de l'horta, sempre que la reconstrucció o la introducció d'edificacions en resulte compatible.

#### Secció 1.<sup>a</sup>

##### Els enclavaments de recuperació de l'Horta de València

*Article 30. Característiques i delimitació dels enclavaments de recuperació de l'Horta de València*

1. Els enclavaments de recuperació de l'horta són superfícies de terrenys degradats sobre les quals hi ha edificacions en situació de ruïna o en mal estat de conservació o són sòls segellats sense edificacions o escassa presència d'aquestes, tots ells sense valor patrimonial significatiu i sobre els quals caldria fer actuacions de regeneració de l'horta per a destinar-los a explotació agrària efectiva, permetent reedificar o rehabilitar les superfícies construïdes o edificar una porció minoritària del terreny.

2. La delimitació de cada enclavament de recuperació de l'horta s'ajustarà a la parcel·la o les parcel·les en què, efectivament, es trobe l'edificació en situació de ruïna o en mal estat de conservació, i el seu àmbit d'afecció o els sòls segellats descrits en l'apartat anterior. El pla d'acció territorial establirà una relació d'àmbits delimitats que podran ser declarats enclavaments de recuperació de l'Horta de València. La declaració correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, amb l'audiència prèvia als interessats.

3. Únicament poden delimitar-se com a enclavament de recuperació d'horta aquells espais que tinguen uns costos d'eliminació de les edificacions existents o del sòl segellat i de reposició de sòl i sistemes de reg que facen inviable econòmicament la recuperació del cultiu, per no poder amortitzar-se pel simple exercici de l'activitat agrària.

4. No es podrà considerar com a enclavament de recuperació de l'horta cap espai que no es trobe ja degradat i incultivat en el moment de l'aprovació del pla d'acció territorial previst en el capítol III d'aquesta llei. Als processos de degradació que es puguen produir amb posterioritat, se'ls aplicarà el règim jurídic dels sòls infrautilitzats del capítol IV d'aquesta llei.

5. Els ajuntaments, en un termini de tres anys des que s'aprove el pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'horta, podran proposar, mitjançant acord plenari, nous àmbits a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori per a la possible declaració com a enclavaments de recuperació de l'horta, amb l'informe previ favorable del Consell de l'Horta. En tot cas, s'haurà de provar que el terreny es trobava ja degradat amb anterioritat a l'entrada en vigor del pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'horta.

*Article 31. Determinacions de l'ordenació dels enclavaments de recuperació de l'Horta de València*

1. Els enclavaments de recuperació de l'horta són sòls en situació bàsica de sòl rural i es classifiquen com a sòl no urbanitzable. La parcel·la o les parcel·les que constitueixen l'enclavament es mantindran o restauraran com a sòl destinat efectivament a l'explotació agrària, almenys en les seues dues terceres parts. En el terç restant es podrà assignar un ús residencial o terciari, sempre que aquest últim estiga permès pel pla d'acció territorial.

2. Es podrà rehabilitar l'edificació preexistent o edificar, com a màxim, la mateixa superfície que l'ocupada en planta per les edificacions ruïnoses i en mal estat preexistents, amb altura màxima de planta baixa més una planta. La superfície restant d'aquest terç que pot tenir ús residencial o terciari, que no siga ocupada per edificacions, podrà destinar-se a ús agrari o a usos complementaris de l'edificació, sempre que no comporte la realització d'obres sobre rasant i respecte el paisatge tradicional d'horta. Als enclavaments de recuperació d'horta que siguen sòls segellats sense edificacions o escassa presència d'aquestes, es podrà edificar com a màxim el 10 % de la superfície de l'enclavament de recuperació d'horta amb les condicions esmentades. L'ús no agrari del sòl no podrà superar el 15 % de la superfície de l'enclavament de recuperació d'horta. En tot cas, les edificacions s'adaptaran als paràmetres constructius determinats pel pla d'acció territorial.

acción territorial que estén en situación básica rural y que deban ser objeto de recuperación de sus valores y sus funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales propias de la huerta, siempre que la reconstrucción o la introducción de edificaciones resulte compatible.

#### Sección 1.

##### Los enclaves de recuperación de la Huerta de València

*Artículo 30. Características y delimitación de los enclaves de recuperación de la Huerta de València*

1. Los enclaves de recuperación de la huerta son superficies de terrenos degradados sobre las que hay edificaciones en situación de ruina o en mal estado de conservación o son suelos sellados sin edificaciones o escasa presencia de las mismas, todos ellos sin valor patrimonial significativo y sobre los cuales habría que hacer actuaciones de regeneración de la huerta para destinarlos a explotación agraria efectiva, permitiendo reedificar o rehabilitar las superficies construidas o edificar una porción minoritaria del terreno.

2. La delimitación de cada enclave de recuperación de la huerta se ajustará a la parcela o parcelas en las que, efectivamente, se encuentre la edificación en situación de ruina o en mal estado de conservación, y su ámbito de afección o los suelos sellados descritos en el apartado anterior. El plan de acción territorial establecerá una relación de ámbitos delimitados que podrán ser declarados enclaves de recuperación de la Huerta de València. La declaración corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, previa audiencia a los interesados.

3. Únicamente pueden delimitarse como enclave de recuperación de huerta aquellos espacios cuyos costes de eliminación de las edificaciones existentes o del suelo sellado y de reposición de suelo y sistemas de riego hagan inviable económicamente la recuperación del cultivo, por no poder amortizarse por el simple ejercicio de la actividad agraria.

4. No se podrá considerar como enclave de recuperación de la huerta ningún espacio que no se encuentre ya degradado e incultivado en el momento de la aprobación del plan de acción territorial previsto en el capítulo III de esta ley. A los procesos de degradación que se puedan producir con posterioridad, se les aplicará el régimen jurídico de los suelos infrautilizados del capítulo IV de esta ley.

5. Los ayuntamientos, en un plazo de tres años desde la aprobación del plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la huerta, podrán proponer, mediante acuerdo plenario, nuevos ámbitos a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio para su posible declaración como enclaves de recuperación de la huerta, previo informe favorable del Consejo de la Huerta. En todo caso, se tendrá que probar que el terreno se encontraba ya degradado con anterioridad a la entrada en vigor del plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la huerta.

*Artículo 31. Determinaciones de la ordenación de los enclaves de recuperación de la Huerta de València*

1. Los enclaves de recuperación de la huerta son suelos en situación básica de suelo rural y se clasifican como suelo no urbanizable. La parcela o parcelas que constituyen el enclave se mantendrán o restaurarán como suelo destinado efectivamente a la explotación agraria, al menos en sus dos terceras partes. En el tercio restante se podrá asignar un uso residencial o terciario, siempre que este último esté permitido por el plan de acción territorial.

2. Se podrá rehabilitar la edificación preexistente o edificar, como máximo, la misma superficie que la ocupada en planta por las edificaciones ruinosas y en mal estado preexistentes, con altura máxima de planta baja más una planta. La superficie restante de este tercio que puede tener uso residencial o terciario, que no sea ocupada por edificaciones, podrá destinarse a uso agrario o a usos complementarios de la edificación, siempre que no comporte la realización de obras sobre rasante y respete el paisaje tradicional de huerta. En los enclaves de recuperación de huerta que sean suelos sellados sin edificaciones o escasa presencia de las mismas, se podrá edificar como máximo el 10 % de la superficie del enclave de recuperación de huerta con las condiciones mencionadas. El uso no agrario del suelo no podrá superar el 15 % de la superficie del enclave de recuperación de huerta. En todo caso, las edificaciones se adaptarán a los parámetros constructivos determinados por el plan de acción territorial.



*Article 32. Obligació de restaurar els enclavaments de recuperació de l'Horta de València*

1. Les persones propietàries dels sòls que es declaren com a enclavaments tenen l'obligació de recuperar el sòl de l'horta i cultivar, almenys, les dues terceres parts de les seues propietats. Si, transcorreguts quatre anys des de la declaració dels enclavaments, aquesta obligació es manté incomplida, la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, preceptivament, instarà les persones propietàries a fer-ne la recuperació, amb la sol·licitud prèvia de les llicències necessàries per a això.

2. Si, transcorreguts dos anys des del requeriment, no s'ha obtingut per les persones propietàries, per causes imputables a elles, les llicències que resulten exigibles, i no s'han iniciat almenys les obres destinades a la recuperació i el cultiu de les dues terceres parts de la finca, la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme iniciarà un procediment de venda forçosa del sòl per subhasta pública, per contravenció de la funció social de la propietat agrària de l'Horta de València, en el qual es donarà audiència als propietaris. L'adjudicació dels terrenys es realitzarà a qui ofereisca un millor preu per ells.

3. En cas que el procediment de venda forçosa resulte infructuós, la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme expropiarà el sòl, per contravenció de la funció social de la propietat agrària de l'Horta de València, d'acord amb el que estableix la legislació general d'expropiació forçosa. En el termini màxim de dos anys des de la materialització de l'expropiació del sòl, la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme haurà de cedir l'ús del sòl a un tercer perquè desenvolupe les actuacions de recuperació de l'horta per un termini suficient per garantir la viabilitat econòmica de l'explotació i l'amortització de les despeses de recuperació o, alternativament, vendre el sòl a un tercer perquè desenvolupe les actuacions de recuperació de l'horta. Tant el procediment de cessió d'ús com el de venda del sòl estaran subjectes a subhasta pública, en la qual sols es tindrà en compte el preu ofert com a criteri per a l'adjudicació.

4. L'adquirent de l'ús o de la propietat del sòl haurà d'iniciar l'execució de les tasques de recuperació de l'horta en el termini màxim d'un any. En cas d'incompliment, els terrenys revertiran a la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme i haurà de pagar una multa equivalent al 50 % del preu satisfet per l'adquisició de l'ús o de la propietat del sòl, en concepte de sanció.

Secció 2.<sup>a</sup>

Els sectors de recuperació de l'Horta de València

*Article 33. Característiques i delimitació dels sectors de recuperació de l'Horta de València*

1. Els sectors de recuperació de l'horta són espais amplis d'horta contigus al sòl en situació d'urbanitzat, sobre els quals hi ha edificacions en situació de ruïna o en mal estat de conservació o terrenys agrícoles degradats. Com a màxim, un terç de la superfície del sòl del sector es podrà destinar a la transformació urbanística. Caldrà mantenir la resta de la superfície del sector en condicions d'explotació agrària efectiva.

2. La superfície del sector de recuperació de l'horta estarà estrictament delimitada en el Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València. La delimitació s'ajustarà a referències físiques objectives. La superfície inclosa es justificarà en el compliment dels objectius definits en el pla d'acció territorial, en la necessitat de sòl d'ús residencial o terciari, d'acord amb l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, i en la viabilitat econòmica de l'actuació.

3. Els sectors de recuperació de l'horta delimitats pel pla d'acció territorial, excepcionalment, podran ser discontinus i contenir parcel·les cultivades en bon ús dins de l'àmbit de recuperació.

4. En els espais on es conserve l'horta primigènia, però el Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'horta no els classifique com a sòl no urbanitzable per estar envoltats de trama urbana o infraestructures, si els ajuntaments en l'ordenació urbanística conserven més

*Artículo 32. Obligación de restaurar los enclaves de recuperación de la Huerta de València*

1. Las personas propietarias de los suelos que se declaren como enclaves tienen la obligación de recuperar el suelo de la huerta y cultivar, por lo menos, las dos terceras partes de sus propiedades. Si, transcurridos cuatro años desde la declaración de los enclaves, esta obligación se mantuviera incumplida, la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, preceptivamente, instará a las personas propietarias a hacer su recuperación, con la solicitud previa de las licencias necesarias para ello.

2. Si transcurridos dos años desde el requerimiento, las personas propietarias no hubieran obtenido, por causas imputables a ellas, las licencias que resulten exigibles y no se hubieran iniciado –por lo menos– las obras destinadas a la recuperación y cultivo de las dos terceras partes de la finca, la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo iniciará un procedimiento de venta forzosa del suelo por subasta pública, por contravención de la función social de la propiedad agraria de la Huerta de València, en el que se dará audiencia a los propietarios. La adjudicación de los terrenos se realizará a quien ofrezca un mejor precio por ellos.

3. En caso de que el procedimiento de venta forzosa resulte infructuoso, la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo expropiará el suelo, por contravención de la función social de la propiedad agraria de la Huerta de València, de acuerdo con lo establecido en la legislación general de expropiación forzosa. En el plazo máximo de dos años desde la materialización de la expropiación del suelo, la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo tendrá que ceder el uso del suelo a un tercero para que desarrolle las actuaciones de recuperación de la huerta por un plazo suficiente para garantizar la viabilidad económica de la explotación y la amortización de los gastos de recuperación o, alternativamente, vender el suelo a un tercero para que desarrolle las actuaciones de recuperación de la huerta. Tanto el procedimiento de cesión de uso como el de venta del suelo estarán sujetos a subasta pública, en la que solo se tendrá en cuenta el precio ofrecido como criterio para su adjudicación.

4. El adquirente del uso o de la propiedad del suelo tendrá que iniciar la ejecución de las tareas de recuperación de la huerta en el plazo máximo de un año. En caso de incumplimiento, los terrenos revertirán en la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo y tendrá que pagar una multa equivalente al 50 % del precio satisfecho por la adquisición del uso o de la propiedad del suelo, en concepto de sanción.

Sección 2.

Los sectores de recuperación de la Huerta de València

*Artículo 33. Características y delimitación de los sectores de recuperación de la Huerta de València*

1. Los sectores de recuperación de la huerta son espacios amplios de huerta contiguos al suelo en situación de urbanizado, sobre los que hay edificaciones en situación de ruina o en mal estado de conservación o terrenos agrícolas degradados. Como máximo, un tercio de la superficie del suelo del sector se podrá destinar a su transformación urbanística, debiendo mantenerse el resto de la superficie del sector en condiciones de explotación agraria efectiva.

2. La superficie del sector de recuperación de la huerta estará estrictamente delimitada en el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València. Su delimitación se ajustará a referencias físicas objetivas. La superficie incluida se justificará en el cumplimiento de los objetivos definidos en el plan de acción territorial, en la necesidad de suelo de uso residencial o terciario, de acuerdo con la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, y en la viabilidad económica de la actuación.

3. Los sectores de recuperación de la huerta delimitados por el plan de acción territorial, excepcionalmente, podrán ser discontinuos y contener parcelas cultivadas en buen uso dentro del ámbito de recuperación.

4. En los espacios donde se conserve la huerta primigenia, pero el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la huerta no los clasifique como suelo no urbanizable por estar rodeados de trama urbana o infraestructuras, si los ayuntamientos en su ordenación urba-

del 50 % d'aquesta horta primigènia preexistent com a dotació pública, podran aplicar les reduccions d'estàndards i beneficis que es preveuen en l'article 35 d'aquesta llei.

*Article 34. Delimitació d'àrea de repartiment i càlcul de l'aprofitament tipus*

1. El sector de recuperació de l'horta constituirà una àrea de repartiment. L'aprofitament tipus es calcularà en la forma establida per la legislació vigent en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge per al sòl urbanitzable.

2. El coeficient d'edificabilitat s'establirà en el pla d'acció territorial que delimita el sector, i serà d'un màxim de 0,33 metres quadrats de sostre residencial per cada metre quadrat de la superfície del sector.

*Article 35. Estàndards urbanístics*

1. En els sectors de recuperació d'horta es mantindrà com a sòl destinat a explotació agrària efectiva les dues terceres parts de l'àmbit delimitat, com a mínim, sense que càpiguen altres usos, construccions ni instal·lacions que els vinculats directament a l'explotació agrària dels terrenys.

2. El terç restant podrà ser objecte de transformació urbanística amb les especificitats següents:

a) Es destinarà a sòl dotacional públic no viari el sòl necessari per a atendre les necessitats de la població resident o treballadora calculada per al sector, que no serà inferior a 15 metres quadrats de sòl per cada 100 metres quadrats d'edificabilitat residencial, ni del 10 % de la superfície per al sòl terciari. Llevat que es justifique la necessitat d'ubicació en parcel·la independent, la cessió per a la dotació o l'equipament es farà, preferentment, en superfície edificada integrada en un complex immobiliari en els termes definits en la legislació estatal del sòl.

b) La cessió de terrenys per a zones verdes i parc públic dependrà de les necessitats efectives del sector, sense que siguin aplicables els estàndards mínims fixats per la legislació urbanística.

c) El sòl que, de conformitat amb la legislació del sòl, hauria de destinar-se a habitatge de protecció pública, es podrà materialitzar en un altre àmbit del planejament municipal, sempre que se'n justifique la innecessarietat en el sector de recuperació de l'horta, d'acord amb la població permanent prevista.

d) En concepte d'aprofitament públic de l'administració en el sector, els propietaris hauran de lliurar a l'administració entre un 2 % i un 5 % de l'aprofitament del sector en funció de l'informe o la memòria de sostenibilitat econòmica.

*Article 36. Aprobació dels plans*

1. El pla d'acció territorial delimitarà els usos, l'edificabilitat màxima i la superfície màxima on es materialitzarà la urbanització, llevat dels espais referits en l'article 33.4 d'aquesta llei.

2. Els instruments de planejament urbanístic determinaran la resta de paràmetres d'ordenació i s'hi podran efectuar ajustos d'escala de la zona objecte d'urbanització sempre que estiguen justificats degudament, que no podran ser superiors al 5 % de la superfície.

3. L'aprovació dels plans que delimiten i ordenen sectors de recuperació d'horta comportarà la declaració d'utilitat pública i interès social quan l'execució haja de produir-se per expropiació.

*Article 37. Règim de gestió urbanística del sòl i reparcel·lació*

1. La gestió urbanística dels sectors de recuperació d'horta es farà d'acord amb el règim establert en la legislació vigent en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge per a les actuacions integrades en sòls urbanitzables, amb les especificitats fixades en aquesta llei.

2. Executades les previsions del programa, un terç de la superfície del sector, com a màxim, adquirirà la condició de sòl urbanitzat i li serà aplicable el règim jurídic corresponent; la resta mantindrà la situació rural i equipararà el règim jurídic al de sòl no urbanitzable de protecció de l'horta, que es regirà i es gestionarà d'acord amb la legislació vigent en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge i les determinacions del pla d'acció territorial.

nística conservan más del 50 % de esta huerta primigenia preexistente como dotación pública, podrán aplicar las reducciones de estándares y beneficios que se prevén en el artículo 35 de esta ley.

*Artículo 34. Delimitación de área de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo*

1. El sector de recuperación de la huerta constituirá un área de reparto. El aprovechamiento tipo se calculará en la forma establecida por la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje para el suelo urbanizable.

2. El coeficiente de edificabilidad se establecerá en el plan de acción territorial que delimita el sector, y será de un máximo de 0,33 metros cuadrados de techo residencial por cada metro cuadrado de la superficie del sector.

*Artículo 35. Estándares urbanísticos*

1. En los sectores de recuperación de huerta se mantendrá como suelo destinado a explotación agraria efectiva las dos terceras partes del ámbito delimitado, como mínimo, sin que quepan otros usos, construcciones ni instalaciones que los vinculados directamente a la explotación agraria de los terrenos.

2. El tercio restante podrá ser objeto de transformación urbanística con las siguientes especificidades:

a) Se destinará a suelo dotacional público no viario el suelo necesario para atender las necesidades de la población residente o trabajadora calculada para el sector, que no será inferior a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial, ni del 10 % de la superficie para el suelo terciario. Salvo que se justifique la necesidad de su ubicación en parcela independiente, la cesión para la dotación o equipamiento se realizará, preferentemente, en superficie edificada integrada en un complejo inmobiliario en los términos definidos en la legislación estatal del suelo.

b) La cesión de terrenos para zonas verdes y parque público dependerá de las necesidades efectivas del sector, sin que resulte de aplicación los estándares mínimos fijados por la legislación urbanística.

c) El suelo que, de conformidad con la legislación del suelo, debería destinarse a vivienda de protección pública, se podrá materializar en otro ámbito del planeamiento municipal, siempre que se justifique la innecesarietat en el sector de recuperación de la huerta, de acuerdo con la población permanente prevista.

d) En concepto de aprovechamiento público de la administración en el sector, los propietarios deberán entregar a la administración entre un 2 % y un 5 % del aprovechamiento del sector en función del informe o memoria de sostenibilidad económica.

*Artículo 36. Aprobación de los planes*

1. El plan de acción territorial delimitará los usos, la edificabilidad máxima y la superficie máxima donde se materializará la urbanización, salvo los espacios referidos en el artículo 33.4 de esta ley.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico determinarán el resto de parámetros de ordenación y se podrán efectuar ajustes de escala de la zona objeto de urbanización siempre que estén debidamente justificados, que no podrán ser superiores al 5 % de la superficie.

3. La aprobación de los planes que delimiten y ordenen sectores de recuperación de huerta comportará la declaración de utilidad pública e interés social cuando la ejecución tenga que producirse por expropiación.

*Artículo 37. Régimen de gestión urbanística del suelo y reparcelación*

1. La gestión urbanística de los sectores de recuperación de huerta se realizará conforme al régimen establecido en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje para las actuaciones integradas en suelos urbanizables, con las especificidades fijadas en esta ley.

2. Ejecutadas las previsions del programa, un tercio de la superficie del sector, como máximo, adquirirà la condició de suelo urbanizado y le será de aplicación el régimen jurídico de este, y mantendrá en el resto la situación rural, equiparando su régimen jurídico al de suelo no urbanizable de protección de la huerta, rigiéndose y gestionándose conforme a la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje y las determinaciones del plan de acción territorial.

3. En la reparcel·lació s'aplicarà el règim establert en la legislació vigent en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, amb l'especificitat que a cada persona propietària se li podrà adjudicar una part d'aprofitament agrícola i una altra part d'aprofitament urbanístic, en proporció a la seua finca d'aportació.

4. A l'efecte de mantenir el parcel·lari tradicional, a les persones propietàries la parcel·la d'aportació de les quals haja de ser destinada a l'ús agrícola se'ls podrà adjudicar una proporció superior d'aprofitament agrícola en detriment de l'aprofitament urbanístic, a l'efecte del qual s'establirà un coeficient d'equivalència entre ambdós aprofitaments.

5. Les obres d'urbanització del programa inclouran l'eliminació de totes les edificacions no protegides dels sòls que mantinguen la situació rural, com també la reposició dels sòls, sistemes de reg i infraestructures necessàries per a l'ús agrícola.

6. No podran autoritzar-se usos en el sector fins a la culminació i recepció de les obres de recuperació necessàries per a permetre l'exploració agrària amb les característiques que li pertocuen d'acord amb el tipus de sòl de protecció d'horta que corresponga als terrenys agraris del sector, en els mateixos termes que la legislació urbanística fixa per a les obres d'urbanització d'actuacions integrades.

## CAPÍTOL VI

### *El Consell de l'Horta de València*

#### *Article 38. Consell de l'Horta de València*

En els termes previstos per la llei, es crearà el Consell de l'Horta de València com a ens gestor de l'horta adscrit a la conselleria amb competències en matèria d'agricultura i desenvolupament rural.

#### *Article 39. Naturalesa jurídica*

1. El Consell de l'Horta de València és un consorci amb personalitat jurídica pròpia i amb plena capacitat per a obrar. Gaudeix d'autonomia en l'organització i en l'administració del patrimoni propi per al compliment dels seus fins.

2. Aquesta entitat té per objecte garantir la pervivència i promoure la dinamització de les activitats agràries en l'Horta de València, fomentant una agricultura més respectuosa amb el medi ambient com també la possibilitat de permetre usos i activitats complementaris i compatibles amb les activitats agràries, per a millorar la sostenibilitat econòmica, social i ambiental del territori i de les activitats desenvolupades en l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei. Com també fomentar la participació ciutadana en la presa de decisions que afecten l'horta, la sobirania alimentària, la reconexió camp-ciutat i impulsar un sistema agroalimentari local.

#### *Article 40. Règim jurídic*

1. El Consell de l'Horta de València es regirà per aquesta llei i les disposicions especials que el regulen. En concret, per:

a) La Llei 1/2015, de 6 de febrer, de la Generalitat, d'hisenda pública, del sector públic instrumental i de subvencions, i la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, o normatives que les substituïsquen.

b) La legislació sobre el procediment administratiu comú, quan exercisca potestats administratives.

c) La legislació sobre contractes de les administracions públiques, pel que fa a l'execució material d'obres, prestació de serveis i explotació de serveis i equipaments.

d) En tota la resta, per les normes de dret civil, mercantil i laboral, quant a l'actuació com a empresa mercantil.

2. Els plans i els programes d'obres i instal·lacions que realitze el Consell de l'Horta de València per al compliment dels fins comporten la declaració d'utilitat pública.

#### *Article 41. Funcions*

Corresponen al Consell de l'Horta de València les funcions següents:

a) Elaborar, junt amb la conselleria amb competències en agricultura i desenvolupament rural, el Pla de desenvolupament agrari de l'Horta de València o instrument equivalent, com també la gestió i la coordi-

3. En la reparcelación se aplicará el régimen establecido en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, con la especificidad de que a cada persona propietaria se le podrá adjudicar una parte de aprovechamiento agrícola y otra parte de aprovechamiento urbanístico, en proporción a su finca de aportación.

4. A los efectos de mantener el parcelario tradicional, a las personas propietarias cuya parcela de aportación vaya a ser destinada al uso agrícola se les podrá adjudicar una proporción superior de aprovechamiento agrícola en detrimento del aprovechamiento urbanístico, a cuyos efectos se establecerá un coeficiente de equivalencia entre ambos aprovechamientos.

5. Las obras de urbanización del programa incluirán la eliminación de todas las edificaciones no protegidas de los suelos que mantengan la situación rural, así como la reposición de los suelos, sistemas de riego e infraestructuras necesarias para el uso agrícola.

6. No podrán autorizarse usos en el sector hasta la culminación y recepción de las obras de recuperación necesarias para permitir la explotación agraria con las características que le correspondan de acuerdo con el tipo de suelo de protección de huerta que corresponda a los terrenos agrarios del sector, en los mismos términos que la legislación urbanística fija para las obras de urbanización de actuaciones integradas.

## CAPÍTULO VI

### *El Consejo de la Huerta de València*

#### *Artículo 38. Consejo de la Huerta de València*

En los términos previstos por la ley, se creará el Consejo de la Huerta de València, como ente gestor de la huerta adscrito a la conselleria con competencias en materia de agricultura y desarrollo rural.

#### *Artículo 39. Naturaleza jurídica*

1. El Consejo de la Huerta de València es un consorcio con personalidad jurídica propia y con plena capacidad para obrar. Goza de autonomía en su organización y en la administración del patrimonio propio para el cumplimiento de sus fines.

2. Esta entidad tiene por objeto garantizar la pervivencia y promover la dinamización de las actividades agrarias en la Huerta de València, fomentando una agricultura más respetuosa con el medio ambiente así como la posibilidad de permitir usos y actividades complementarios y compatibles con las actividades agrarias, para mejorar la sostenibilidad económica, social y ambiental del territorio y de las actividades desarrolladas en el ámbito de aplicación de esta ley, así como fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones que afecten a la huerta, la soberanía alimentaria, la reconexión campo-ciudad e impulsar un sistema agroalimentario local.

#### *Artículo 40. Régimen jurídico*

1. El Consejo de la Huerta de València se regirá por la presente ley y las disposiciones especiales que lo regulen. En concreto, por:

a) La Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, o normativas que las sustituyan.

b) La legislación sobre el procedimiento administrativo común, cuando ejerza potestades administrativas.

c) La legislación sobre contratos de las administraciones públicas, en lo que se refiere a la ejecución material de obras, prestación de servicios y explotación de servicios y equipamientos.

d) En todo lo demás, por las normas de derecho civil, mercantil y laboral, en cuanto a la actuación como empresa mercantil.

2. Los planes y programas de obras e instalaciones que realice el Consejo de la Huerta de València para el cumplimiento de sus fines llevan aparejada la declaración de utilidad pública.

#### *Artículo 41. Funciones*

Corresponden al Consejo de la Huerta de València las siguientes funciones:

a) Elaborar, junto con la conselleria con competencias en agricultura y desarrollo rural, el Plan de desarrollo agrario de la Huerta de València o instrumento equivalente, así como su gestión y coordina-



nació, a més d'elaborar els programes i els projectes que es formulen a la seua empara.

b) Adquirir o arrendar terrenys i la resta de béns mobles o immobles, materials i immaterials, necessaris per al compliment dels seus fins.

c) Obtenir els recursos i les ajudes tècniques i econòmiques provinents d'altres institucions públiques i privades, entre d'altres, els fons provinents de la Unió Europea. Gestionar la percepció última d'aquests recursos i ajudes per part de les persones que es dediquen a l'agricultura.

d) Realitzar funcions de gestió i mediació per a facilitar la cessió d'ús o l'arrendament de parcel·les agràries o finques rústiques sense conrear, amb l'objectiu d'afavorir la continuïtat de l'activitat agrària en l'àmbit de l'Horta de València. Coordinar iniciatives locals prèvies d'intermediació de terres, articular un banc de terres dins l'àmbit territorial d'aplicació d'aquesta llei, portar a terme activitats de promoció, sensibilització i comunicació en torn als mecanismes de cessió de l'ús de terres per afavorir el conreu de camps abandonats i la millora de la rendibilitat de les explotacions agràries.

e) Promoure i gestionar les marques de qualitat dels productes de l'horta, que els doten d'un major valor afegit i els diferencien de la resta del mercat.

f) Promoure i gestionar un servei de guarderia rural, en coordinació i cooperació amb la policia local dels municipis de l'àmbit de l'Horta de València que garantisca la seguretat de les explotacions.

g) Vetlar per l'estat correcte, d'acord amb aquesta llei, de les infraestructures annexes a l'horta, com són les xarxes de camins i séquies.

h) Prestar serveis d'assessorament i fomentar la formació professional agrària a les persones que es dediquen a l'agricultura i fomentar que garantisquen un relleu generacional adequat.

i) Oferir formació a persones joves i adultes en matèria d'agroecologia i sobirania alimentària, des d'una perspectiva social i educativa.

j) Impulsar la investigació, el desenvolupament i l'avaluació d'experiències d'innovació social en l'activitat agrària, que promoguen experiències col·laboratives, participatives i inclusives, com també la seua difusió.

k) Programar i gestionar mecanismes de compensació econòmica a les persones que es dediquen a l'agricultura pel manteniment dels elements constitutius de l'Horta de València, definits en l'article 6 d'aquesta llei, i, en especial, pel manteniment de les activitats agràries.

l) Elaborar dictàmens, informes, plans, programes i projectes sobre l'Horta de València i requerir de les administracions competents les actuacions necessàries per al compliment dels objectius. En tot cas, els informes del Consell de l'Horta relatius a usos i activitats en l'àmbit de l'Horta de València tindran caràcter preceptiu i vinculant.

m) Promoure campanyes d'informació i sensibilització ciutadana sobre els valors econòmics, ambientals i culturals de l'Horta de València, de foment del consum dels seus productes, mercats de proximitat, qualsevol classe d'activitats que ajuden a incrementar la renda de les persones que es dediquen a l'agricultura, perquè la seua professió els permeta viure dignament d'aquesta i, en especial, mesures de sensibilització amb relació a la participació de les dones i les persones joves en el sector.

n) Visibilitzar la potencialitat de l'agricultura urbana i periurbana com a eina d'inclusió i transformació social i de desenvolupament local.

o) Establir convenis de col·laboració amb altres entitats públiques i privades sense ànim de lucre que tinguen objectius coincidents amb el Consell de l'Horta de València.

p) Percebre i gestionar taxes, preus públics i altres ingressos d'origen públic i privat que li puguem correspondre d'acord amb la normativa aplicable.

q) Actuar com a òrgan de representació de les entitats presents en el Consell de l'Horta de València amb relació a tot el que faça referència a les seues funcions i d'acord amb el que establisquen els seus estatuts.

r) Garantir el compliment de la legislació sectorial aplicable en l'àmbit de l'horta i de les determinacions del Pla d'acció territorial

ción, además de elaborar los programas y proyectos que se formulan a su amparo.

b) Adquirir o arrendar terrenos y el resto de bienes muebles o inmuebles, materiales e inmateriales, necesarios para el cumplimiento de sus fines.

c) Obtener los recursos y ayudas técnicas y económicas provenientes de otras instituciones públicas y privadas, entre otros, los fondos provenientes de la Unión Europea. Gestionar la percepción última de estos recursos y ayudas por parte de las personas que se dedican a la agricultura.

d) Realizar funciones de gestión y mediación para facilitar la cesión de uso o el arrendamiento de parcelas agrarias o fincas rústicas sin cultivar, con el objetivo de favorecer la continuidad de la actividad agraria en el ámbito de la Huerta de València. Coordinar iniciativas locales previas de intermediación de tierras, articular un banco de tierras dentro del ámbito territorial de aplicación de esta ley, llevar a cabo actividades de promoción, sensibilización y comunicación en torno a los mecanismos de cesión del uso de tierras para favorecer el cultivo de campos abandonados y la mejora de la rentabilidad de las explotaciones agrarias.

e) Promover y gestionar las marcas de calidad de los productos de la huerta, que los doten de un mayor valor añadido y los diferencien del resto del mercado.

f) Promover y gestionar un servicio de guardería rural, en coordinación y cooperación con la policía local de los municipios del ámbito de la Huerta de València que garantice la seguridad de las explotaciones.

g) Velar por el estado correcto, de acuerdo con esta ley, de las infraestructuras anexas a la huerta, como son las redes de caminos y acequias.

h) Prestar servicios de asesoramiento y fomentar la formación profesional agraria a las personas que se dedican a la agricultura y fomentar que garanticen un relevo generacional adecuado.

i) Ofrecer formación a personas jóvenes y adultas en materia de agroecología y soberanía alimentaria, desde una perspectiva social y educativa.

j) Impulsar la investigación, desarrollo y evaluación de experiencias de innovación social en la actividad agraria, que promuevan experiencias colaborativas, participativas e inclusivas, así como su difusión.

k) Programar y gestionar mecanismos de compensación económica a las personas que se dediquen a la agricultura para el mantenimiento de los elementos constitutivos de la Huerta de València, definidos en el artículo 6 de esta ley, y, en especial, para el mantenimiento de las actividades agrarias.

l) Elaborar dictámenes, informes, planes, programas y proyectos sobre la Huerta de València y requerir de las administraciones competentes las actuaciones necesarias para el cumplimiento de sus objetivos. En todo caso, los informes del Consejo de la Huerta relativos a usos y actividades en el ámbito de la Huerta de València tendrán carácter preceptivo y vinculante.

m) Promover campañas de información y sensibilización ciudadana sobre los valores económicos, ambientales y culturales de la Huerta de València, de fomento del consumo de sus productos, mercados de proximidad y cualquier clase de actividades que ayuden a incrementar la renta de las personas que se dedican a la agricultura, para que su profesión les permita vivir dignamente de la misma y, en especial, medidas de sensibilización en relación con la participación de las mujeres y personas jóvenes en el sector.

n) Visibilizar la potencialidad de la agricultura urbana y periurbana como herramienta de inclusión y transformación social y de desarrollo local.

o) Establecer convenios de colaboración con otras entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro que tengan objetivos coincidentes con el Consejo de la Huerta de València.

p) Percibir y gestionar tasas, precios públicos y otros ingresos de origen público y privado que le puedan corresponder de acuerdo con la normativa aplicable.

q) Actuar como órgano de representación de las entidades presentes en el Consejo de la Huerta de València en relación con todo lo referente a sus funciones y de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.

r) Garantizar el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable en el ámbito de la huerta y de las determinaciones del Plan de acción

d'ordenació i dinamització de l'Horta de València i del Pla de desenvolupament agrari de l'Horta de València.

s) Garantir el compliment de la legislació vigent en matèria d'igualtat i paritat de gènere, en especial la de titularitat compartida de les explotacions agràries.

t) Exercir totes les funcions que, en l'àmbit de l'Horta de València, li deleguen o encomanen les administracions amb competències en aquest àmbit, i adoptar totes les accions necessàries per al compliment dels objectius d'aquesta llei i dels instruments de desenvolupament.

#### *Article 42. Estructura*

1. El Consell de l'Horta de València comptarà amb la participació d'entitats públiques i privades. Hi estaran representades, com a mínim, el Tribunal de les Aigües de la Vega de València; la Reial Séquia de Montcada; la Generalitat, a través de les conselleries amb competències en agricultura i desenvolupament rural, medi ambient, ordenació del territori i paisatge, economia i patrimoni cultural; la Diputació Provincial de València; una representació dels ajuntaments de l'àmbit de l'horta; les universitats públiques; els sindicats; els òrgans de gestió i participació dels espais naturals protegits inclosos en l'àmbit de l'horta; l'organisme de conca competent; les entitats agràries, de distribució i de consum; les comunitats de regants de l'àmbit, i les organitzacions de defensa del medi ambient i del territori.

2. El Consell de l'Horta constarà, com a mínim, d'un òrgan executiu, un òrgan operatiu de caràcter tècnic i un òrgan participatiu de caràcter consultiu. En l'òrgan executiu estaran representades les administracions públiques integrades en el consorci. També podran estar representades les entitats privades sense ànim de lucre que acrediten una activitat mínima de dos anys en matèria de defensa i promoció de l'activitat agrària en l'àmbit de l'Horta de València. Entre les entitats privades sense ànim de lucre que participen en l'òrgan executiu seran majoria les organitzacions professionals agràries. Tots els membres integrats en el consorci formaran part de l'òrgan participatiu.

3. El funcionament i l'organització interna del Consell de l'Horta de València s'establiran en els seus estatuts, que garantirán el funcionament democràtic, com també l'equitat entre dones i homes.

#### *Article 43. Patrimoni i béns*

1. El Consell de l'Horta de València tindrà patrimoni propi afecte al compliment dels seus fins, que estarà integrat pel conjunt de béns, drets i obligacions de què siga titular, ja siguen assignats per lleis o reglaments, o adquirits amb els seus recursos propis. A més, se li podran adscriure béns de domini públic i patrimonials que siguen de titularitat de la Generalitat o d'altres administracions públiques.

2. El Consell de l'Horta de València té les facultats d'ús, gestió, administració, conservació, millora i delimitació sobre els béns de domini públic de què siga titular o tinga adscrits, i pot adoptar les mesures necessàries per a garantir l'exercici de les facultats esmentades, d'acord amb la legislació vigent.

3. Els béns de domini públic adscrits a l'esmentat Consell de l'Horta de València, o sobre els quals aquest tinga la titularitat, quan no siguen necessaris per al compliment dels seus fins, podran ser desafectats i incorporats al patrimoni del Consell de l'Horta de València per a un compliment millor dels objectius d'aquesta llei.

#### *Article 44. Recursos econòmics i el seu control*

1. Els recursos econòmics del Consell de l'Horta de València provindran de:

a) La gestió del seu patrimoni i del patrimoni que se li encomane administrar, incloent-hi taxes i preus públics que s'hagen de satisfer, entre altres, per la utilització d'instal·lacions i serveis.

b) La realització d'activitats econòmiques relacionades amb el seu objecte.

c) Els fons provinents de la Unió Europea que li puguin ser assignats, com també les aportacions i subvencions provinents de les distintes administracions públiques.

territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València y del Plan de desarrollo agrario de la Huerta de València.

s) Garantizar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de igualdad y paridad de género, en especial la de titularidad compartida de las explotaciones agrarias.

t) Ejercer todas las funciones que, en el ámbito de la Huerta de València, le deleguen o encomienden las administraciones con competencias en este ámbito, y adoptar todas las acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de esta ley y de sus instrumentos de desarrollo.

#### *Artículo 42. Estructura*

1. El Consejo de la Huerta de València contará con la participación de entidades públicas y privadas. Estarán representadas, como mínimo, el Tribunal de las Aguas de la Vega de València; la Real Acequia de Montcada; la Generalitat, a través de las consellerias con competencias en agricultura y desarrollo rural, medio ambiente, ordenación del territorio y paisaje, economía y patrimonio cultural; la Diputación Provincial de València; una representación de los ayuntamientos del ámbito de la huerta; las universidades públicas; los sindicatos; los órganos de gestión y participación de los espacios naturales protegidos incluidos en el ámbito de la huerta; el organismo de cuenca competente; las entidades agrarias, de distribución y de consumo; las comunidades de regantes del ámbito, y las organizaciones de defensa del medio ambiente y del territorio.

2. El Consejo de la Huerta constará, como mínimo, de un órgano ejecutivo, un órgano operativo de carácter técnico y un órgano participativo de carácter consultivo. En el órgano ejecutivo estarán representadas las administraciones públicas integradas en el consorcio. También podrán estar representadas las entidades privadas sin ánimo de lucro que acrediten una actividad mínima de dos años en materia de defensa y promoción de la actividad agraria en el ámbito de la Huerta de València. Entre las entidades privadas sin ánimo de lucro que participen en el órgano ejecutivo serán mayoría las organizaciones profesionales agrarias. Todos los miembros integrados en el consorcio formarán parte del órgano participativo.

3. El funcionamiento y organización interna del Consejo de la Huerta de València se establecerán en sus estatutos, que garantizarán su funcionamiento democrático, así como la equidad entre mujeres y hombres.

#### *Artículo 43. Patrimonio y bienes*

1. El Consejo de la Huerta de València tendrá patrimonio propio afecto al cumplimiento de sus fines, que estará integrado por el conjunto de bienes, derechos y obligaciones de los que sea titular, ya sean asignados por leyes o reglamentos, o adquiridos con sus recursos propios. Además, se le podrán adscribir bienes de dominio público y patrimoniales que sean de titularidad de la Generalitat o de otras administraciones públicas.

2. El Consejo de la Huerta de València tiene las facultades de uso, gestión, administración, conservación, mejora y deslinde sobre los bienes de dominio público de los que sea titular o tenga adscritos, pudiendo adoptar las medidas necesarias para garantizar el ejercicio de dichas facultades conforme a la legislación vigente.

3. Los bienes de dominio público adscritos al citado Consejo de la Huerta de València, o sobre los que este ostente la titularidad, cuando no sean necesarios para el cumplimiento de sus fines, podrán ser desafectados e incorporados al patrimonio del Consejo de la Huerta de València para un mejor cumplimiento de los objetivos de esta ley.

#### *Artículo 44. Recursos económicos y su control*

1. Los recursos económicos del Consejo de la Huerta de València procederán de:

a) La gestión de su patrimonio y de aquel cuya administración se le encomiende, incluyendo tasas y precios públicos que se hayan de satisfacer, entre otros, por la utilización de instalaciones y servicios.

b) La realización de actividades económicas relacionadas con su objeto.

c) Los fondos procedentes de la Unión Europea que le puedan ser asignados, así como las aportaciones y subvenciones procedentes de las distintas administraciones públicas.



d) Els recursos de naturalesa fiscal o tributària que, si és el cas, es puguin crear, i els provinents de la gestió urbanística o del patrimoni públic de sòl dels municipis que formen part de l'àmbit de l'horta.

e) Les operacions d'endeutament que puga concertar, com també les donacions, llegats i altres aportacions d'entitats privades i persones físiques.

f) Qualsevol altre ingrés que obtinga emparat en la legislació vigent per al compliment dels seus objectius.

2. Els recursos econòmics del Consell de l'Horta de València podran ser alienats, gravats i cedits d'acord amb el que estableix la legislació sobre el sector públic empresarial. El seu control comptable i financer s'efectuarà d'acord amb la legislació de la Generalitat en matèria d'hisenda pública.

3. El pla d'acció territorial podrà autoritzar usos i activitats a l'horta que s'implanten sense necessitat de declaració d'interès comunitari, que, en tot cas, hauran de satisfer un cànon de quantia equivalent al regulat en la legislació urbanística per aquest instrument. Els ingressos públics derivats dels cànons satisfets pels promotors d'aquestes activitats tindran el Consell de l'Horta de València com a beneficiari.

## CAPÍTOL VII

### *El pla de desenvolupament agrari*

#### *Article 45. El Pla de desenvolupament agrari de l'Horta de València*

1. El Pla de desenvolupament agrari de l'Horta de València és l'instrument estratègic que té com a finalitat la millora de les rendes per a les persones que es dediquen a l'agricultura i les empreses agràries, garantint la rendibilitat econòmica de les explotacions agràries i la supervivència de l'horta. El pla ha d'incloure una estimació dels recursos disponibles, les necessitats i déficits agraris, les prioritats, la seua concreció i el paper del Consell de l'Horta de València.

2. El pla serà elaborat per la conselleria amb competències en agricultura i desenvolupament rural, comptant amb la col·laboració del Consell de l'Horta de València i amb la participació de la ciutadania, el teixit associatiu relacionat amb l'àmbit de l'horta, les entitats locals, les organitzacions professionals agràries, els òrgans de gestió i participació dels espais naturals protegits inclosos en l'àmbit de l'horta i l'organisme de conca competent, entre altres.

3. El pla serà desenvolupat per programes i projectes la tramitació i aprovació dels quals podrà ser anterior a l'aprovació del pla, sempre que s'adeqüen a les línies estratègiques expressades en l'apartat següent d'aquest article i no contravinguen el que estableix aquesta llei. Amb caràcter general, l'aprovació d'aquests programes i projectes recaurà en la conselleria competent en agricultura i desenvolupament rural i podran ser aprovats per altres departaments o administracions públiques en funció de la naturalesa del seu contingut.

4. El contingut de les línies estratègiques del pla haurà de dirigir-se cap a la consecució dels objectius següents:

a) La millora de les infraestructures agràries, com ara les xarxes de reg i camins, i de la seguretat rural.

b) La professionalització i millora de la viabilitat i rendibilitat de les explotacions agràries.

c) La incentivació de les produccions de qualitat, incloent-hi les marques de qualitat, el consum, la proximitat, l'agroecologia, la sostenibilitat, l'ús de varietats locals o qualsevol acció que contribueixca a la diferenciació de l'Horta de València i els seus productes.

d) La millora i implantació de xarxes de comercialització i distribució, el foment de canals curts de comercialització o la venda directa, que integren de forma eficient els productes de l'Horta de València dins de la cadena de valor del sector agroalimentari.

e) La diversificació de les rendes agràries per mitjà de la implantació racional i limitada d'usos i activitats complementaris i compatibles amb l'activitat agrària principal.

f) Els mecanismes de gestió i intermediació de terres d'horta, destinades, de manera especial, cap a les persones que es dediquen a l'agricultura professionalment, de manera especial, a joves i dones.

g) Mesures que afavorisquen la incorporació de noves persones dedicades a l'agricultura, en especial joves i dones, que garantisquen un

d) Los recursos de naturaleza fiscal o tributaria que, en su caso, se puedan crear, y los procedentes de la gestión urbanística o del patrimonio público de suelo de los municipios que forman parte del ámbito de la huerta.

e) Las operaciones de endeudamiento que pudiera concertar, así como las donaciones, legados y otras aportaciones de entidades privadas y personas físicas.

f) Cualquier otro ingreso que obtenga amparado en la legislación vigente para el cumplimiento de sus objetivos.

2. Los recursos económicos del Consejo de la Huerta de València podrán ser enajenados, gravados y cedidos conforme a lo establecido en la legislación sobre el sector público empresarial. Su control contable y financiero se efectuará conforme a la legislación de la Generalitat en materia de hacienda pública.

3. El plan de acción territorial podrá autorizar usos y actividades a la huerta que se implanten sin necesidad de declaración de interés comunitario, que, en todo caso, deberán satisfacer un canon de cuantía equivalente al regulado en la legislación urbanística por este instrumento. Los ingresos públicos derivados de los cánones satisfechos por los promotores de estas actividades tendrán al Consejo de la Huerta de València como beneficiario.

## CAPÍTULO VII

### *El plan de desarrollo agrario*

#### *Artículo 45. El Plan de desarrollo agrario de la Huerta de València*

1. El Plan de desarrollo agrario de la Huerta de València es el instrumento estratégico que tiene como finalidad la mejora de las rentas para las personas que se dedican a la agricultura y las empresas agrarias, garantizando la rentabilidad económica de las explotaciones agrarias y la supervivencia de la huerta. El plan ha de incluir una estimación de los recursos disponibles, las necesidades y déficits agrarios, las prioridades, su concreción y el papel del Consejo de la Huerta de València.

2. El plan será elaborado por la conselleria con competencias en agricultura y desarrollo rural, contando con la colaboración del Consejo de la Huerta de València y con la participación de la ciudadanía, el tejido asociativo relacionado con el ámbito de la huerta, las entidades locales, las organizaciones profesionales agrarias, los órganos de gestión y participación de los espacios naturales protegidos incluidos en el ámbito de la huerta y el organismo de cuenca competente, entre otros.

3. El plan será desarrollado por programas y proyectos cuya tramitación y aprobación podrá ser anterior a la aprobación del plan, siempre que se adecuen a las líneas estratégicas expresadas en el siguiente apartado de este artículo y no contravengan lo establecido en esta ley. Con carácter general, la aprobación de estos programas y proyectos recaerá en la conselleria competente en agricultura y desarrollo rural, pudiendo ser aprobados por otros departamentos o administraciones públicas en función de la naturaleza de su contenido.

4. El contenido de las líneas estratégicas del plan deberá dirigirse hacia la consecución de los siguientes objetivos:

a) La mejora de las infraestructuras agrarias, tales como las redes de riego y caminos, y de la seguridad rural.

b) La profesionalización y mejora de la viabilidad y rentabilidad de las explotaciones agrarias.

c) La incentivación de las producciones de calidad, incluyendo las marcas de calidad, el consumo, la proximidad, la agroecología, la sostenibilidad, el uso de variedades locales o cualquier acción que contribuya a la diferenciación de la Huerta de València y sus productos.

d) La mejora e implantación de redes de comercialización y distribución, el fomento de canales cortos de comercialización o la venta directa, que integren de forma eficiente los productos de la Huerta de València dentro de la cadena de valor del sector agroalimentario.

e) La diversificación de las rentas agrarias mediante la implantación racional y limitada de usos y actividades complementarios y compatibles con la actividad agraria principal.

f) Los mecanismos de gestión e intermediación de tierras de huerta, destinadas, de manera especial, hacia las personas que se dedican a la agricultura profesionalmente, de manera especial, a jóvenes y mujeres.

g) Medidas que favorezcan la incorporación de nuevas personas dedicadas a la agricultura, en especial jóvenes y mujeres, que garanticen



relleu generacional adequat a través d'incentius fiscals, ajuda i formació professional agrària, reglada o no, entre altres.

h) El desenvolupament de fórmules de contractació com ara la custòdia del territori, el pagament per serveis ambientals, convenis i qualssevol altres que estiguen dirigits cap a una gestió sostenible i participativa de l'Horta de València.

i) La proposta i disseny de mesures per a l'ús públic i recreatiu racional de l'Horta de València.

j) La visibilització social i ambiental de l'Horta de València i la difusió dels seus valors en esdeveniments i certàmens i dirigits, entre altres qüestions, a fomentar la presència i visibilitat de les dones.

k) La creació de xarxes de cooperació amb altres territoris que tinguen una problemàtica comuna quant a la defensa dels interessos de terrenys d'horta.

l) Qualsevol altre dels previstos en els objectius d'aquesta llei i en el pla d'acció territorial que la desenvolupe.

5. El pla ha d'incloure indicadors i procediments que en permeten el seguiment i l'avaluació. Ha d'incloure a més un procediment per a la modificació i la revisió.

6. Es podran desenvolupar plans i projectes pilots que produïsquen efectes demostratius de bones pràctiques en àmbits concrets de l'horta.

#### CAPÍTOL VIII

##### *Explotacions agràries professionals i transmissió de camps de cultiu*

*Article 46. Inventari d'explotacions agràries professionals de l'Horta de València*

1. Amb l'objectiu de professionalitzar l'activitat agrària i millorar la seua rendibilitat, el Consell de l'Horta de València disposarà d'un inventari d'explotacions agràries professionals en què estaran incloses totes aquelles inscrites en el Registre General de Producció Agrícola que complisquen les condicions següents:

a) Estar ubicades dins de l'àmbit de l'Horta de València definit en aquesta llei.

b) Acreditar una superfície mínima que complisca les condicions determinades en aquest article.

2. La superfície mínima que han de cultivar aquestes explotacions serà establida pel pla de desenvolupament agrari, i es podrà aconseguir amb l'arrendament d'altres camps o per mitjà de la constitució d'una organització de cultiu en comú, complint amb les determinacions que a l'efecte fixe el pla de desenvolupament agrari.

El Consell de l'Horta de València, en el marc del pla esmentat, podrà incrementar o disminuir les UTA de l'explotació necessàries per a formar part de l'inventari, en funció de modalitats productives com l'agricultura ecològica, la venda directa o la transformació de la producció.

3. Les persones que es dediquen a l'agricultura i les empreses agràries, per a ser beneficiàries dels avantatges que es deriven de l'aplicació del pla de desenvolupament agrari i de les activitats del Consell de l'Horta de València, hauran d'estar incloses en l'inventari esmentat.

*Article 47. Transmissió de camps de cultiu*

En les transmissions del domini d'una finca rústica situada dins de l'àmbit del pla d'acció territorial, si l'adquirent és una persona dedicada a l'agricultura o una empresa agrària, inscrites en l'inventari d'explotacions agràries professionals, i destina la finca rústica al cultiu, s'aplicarà una bonificació de l'impost de transmissions patrimonials que es regularà mitjançant l'instrument legal adient.

#### DISPOSICIONS ADDICIONALS

*Primera. Compliment dels estàndards urbanístics en l'Horta de València*

1. Als municipis el sòl no urbanitzable dels quals estiga totalment o parcialment inclòs en l'àmbit del Pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València, podrà minorar-se l'estàndard de

un adecuado relevo generacional a través de incentivos fiscales, ayuda y formación profesional agraria, reglada o no, entre otras.

h) El desarrollo de fórmulas de contratación tales como la custodia del territorio, el pago por servicios ambientales, convenios y cualesquiera otras que estén dirigidas hacia una gestión sostenible y participativa de la Huerta de València.

i) La propuesta y diseño de medidas para el uso público y recreativo racional de la Huerta de València.

j) La visibilización social y ambiental de la Huerta de València y la difusión de sus valores en eventos y certámenes y dirigidos, entre otras cuestiones, a fomentar la presencia y visibilidad de las mujeres.

k) La creación de redes de cooperación con otros territorios que tengan una problemática común en cuanto a la defensa de los intereses de terrenos de huerta.

l) Cualquier otro de los previstos en los objetivos de esta ley y en el plan de acción territorial que la desarrolle.

5. El plan debe incluir indicadores y procedimientos que permitan su seguimiento y evaluación. Debe incluir además un procedimiento para su modificación y revisión.

6. Se podrán desarrollar planes y proyectos pilotos que produzcan efectos demostrativos de buenas prácticas en ámbitos concretos de la huerta.

#### CAPÍTULO VIII

##### *Explotaciones agrarias profesionales y transmisión de campos de cultivo*

*Artículo 46. Inventario de explotaciones agrarias profesionales de la Huerta de València*

1. Con el objetivo de profesionalizar la actividad agraria y mejorar su rentabilidad, el Consejo de la Huerta de València dispondrá de un inventario de explotaciones agrarias profesionales en el que estarán incluidas todas aquellas inscritas en el Registro General de Producción Agrícola que cumplan las siguientes condiciones:

a) Estar ubicadas dentro del ámbito de la Huerta de València definido en esta ley.

b) Acreditar una superficie mínima que cumpla las condiciones determinadas en el presente artículo.

2. La superficie mínima a cultivar por estas explotaciones será establecida por el plan de desarrollo agrario, y se podrá alcanzar con el arriendo de otros campos o mediante la constitución de una organización de cultivo en común, cumpliendo con las determinaciones que al efecto fije el plan de desarrollo agrario.

El Consejo de la Huerta de València, en el marco del citado plan, podrá incrementar o disminuir las UTA de la explotación necesarias para formar parte del inventario en función de modalidades productivas como la agricultura ecológica, la venta directa o la transformación de la producción.

3. Las personas que se dediquen a la agricultura y las empresas agrarias, para ser beneficiarias de las ventajas que se deriven de la aplicación del plan de desarrollo agrario y de las actividades del Consejo de la Huerta de València deberán estar incluidas en el citado inventario.

*Artículo 47. Transmisión de campos de cultivo*

En las transmisiones del dominio de una finca rústica situada dentro del ámbito del plan de acción territorial, si el adquirente es una persona dedicada a la agricultura o una empresa agraria, inscritas en el inventario de explotaciones agrarias profesionales, y destina la finca rústica al cultivo, se aplicará una bonificación del impuesto de transmisiones patrimoniales que se regulará mediante el instrumento legal conveniente.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

*Primera. Cumplimiento de los estándares urbanísticos en la Huerta de València*

1. En los municipios cuyo suelo no urbanizable esté total o parcialmente incluido en el ámbito del Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València, podrá minorarse el estándar de

parc públic de la xarxa primària, previst en l'article 24.1.c de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en les quanties següents:

a) Fins a un 35 %, a tots els municipis que compleixen la condició anterior i justifiquen l'existència de 10 metres quadrats de sòl de protecció d'horta per cada metre quadrat de parc públic minorat.

b) Fins a un 50 %, a aquells municipis amb població inferior a 25.000 habitants o tinguen, almenys, el 75 % del sòl no urbanitzable com a sòl d'horta protegida, i es justifique l'existència de 10 metres quadrats de sòl de protecció d'horta per cada metre quadrat de parc públic minorat.

2. Amb caràcter excepcional, per la singularitat i l'elevat valor agronòmic, cultural i paisatgístic, els sòls de protecció d'horta situats en la franja litoral podran considerar-se en el planejament estructural general com a parc públic de la xarxa primària (PVP) previst en l'article 24.1.c de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, però hauran de mantenir en tot cas l'ús agrari en una superfície, com a mínim, equivalent a la superfície cultivable a l'entrada en vigor del pla d'acció territorial d'ordenació i dinamització de l'Horta de València.

3. L'aplicació de les determinacions establides en els apartats 1 i 2 d'aquest article exigirà la realització d'un programa d'ús públic sostenible als espais d'horta amb caràcter preceptiu. Aquest programa haurà de ser informat de forma preceptiva i vinculant per la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, i comptar amb informe favorable del Consell de l'Horta que en garanteix la comptabilitat amb l'activitat agrària. El pressupost d'aquest programa haurà de ser equivalent al cost d'execució del PVP que, com a conseqüència d'aquesta mesura, deixe de realitzar-se, i descomptar, si escau, el cost d'adquisició del sòl.

4. En tot cas, les condicions funcionals i dimensionals de parc urbà (VP) a què es refereix l'annex IV.III.3.2.c de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, s'entendran complides amb les establides en l'apartat 3.2.b de l'annex per a jardins públics (VP).

#### *Segona. Inscripció en el registre de la propietat*

La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, en el termini de tres mesos des de la publicació d'aquesta llei, posarà a disposició dels registradors de la propietat, per a la seua incorporació a l'aplicació informàtica auxiliar a què es refereix l'article 9 de la Llei hipotecària, un accés per mitjà d'un servei de mapes web a tots els plans d'acció territorial, degudament georeferenciats i metadadats, així com a les seues modificacions aprovades definitivament i en vigor.

#### *Tercera*

En el termini màxim de nou mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei es constituirà el Consell de l'Horta de València i s'elaborarà el pla de desenvolupament agrari.

### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

#### *Primera. El planejament en tramitació*

Els instruments de planejament, de naturalesa territorial, urbanística o sectorial, així com les declaracions d'interès comunitari o els projectes d'infraestructures inclosos en l'àmbit d'aquesta llei que hagen iniciat la seua informació pública amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, podran continuar la seua tramitació d'acord amb la legislació anterior o continuar la seua tramitació ajustant-se a les determinacions d'aquesta llei.

En cas que un expedient de planejament urbanístic o de declaració d'interès comunitari informat al públic prèviament a l'entrada en vigor d'aquesta llei entre en contradicció greu amb el seu esperit i els seus objectius, les administracions públiques responsables de l'aprovació del planejament o les declaracions d'interès comunitari podran aplicar les determinacions d'aquesta llei, amb la determinació prèvia, si escau, de les possibles responsabilitats patrimonials que pertocuen.

de parque público de la red primaria, previsto en el artículo 24.1.c de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en las siguientes cuantías:

a) Hasta un 35 %, en todos los municipios que cumplan la condición anterior y justifiquen la existencia de 10 metros cuadrados de suelo de protección de huerta por cada metro cuadrado de parque público minorado.

b) Hasta un 50 %, en aquellos municipios con población inferior a 25.000 habitantes o tengan, por lo menos, el 75 % del suelo no urbanizable como suelo de huerta protegida, y se justifique la existencia de 10 metros cuadrados de suelo de protección de huerta por cada metro cuadrado de parque público minorado.

2. Con carácter excepcional, por su singularidad y su elevado valor agronómico, cultural y paisajístico, los suelos de protección de huerta situados en la franja litoral podrán considerarse en el planeamiento estructural general como parque público de la red primaria (PVP) previsto en el artículo 24.1.c de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, pero deberán mantener en todo caso el uso agrario en una superficie, como mínimo, equivalente a la superficie cultivable a la entrada en vigor del plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València.

3. La aplicación de las determinaciones establecidas en los apartados 1 y 2 de este artículo exigirá la realización de un programa de uso público sostenible en los espacios de huerta con carácter preceptivo. Este programa deberá ser informado de forma preceptiva y vinculante por la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y contar con informe favorable del Consejo de la Huerta que garantice su compatibilidad con la actividad agraria. El presupuesto de este programa deberá ser equivalente al coste de ejecución del PVP que, como consecuencia de esta medida, deje de realizarse, descontando, en su caso, el coste de adquisición del suelo.

4. En todo caso, las condiciones funcionales y dimensionales de parque urbano (VP) a que se refiere el anexo IV.III.3.2.c de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se entenderán cumplidas con las establecidas en el apartado 3.2.b del anexo para jardines públicos (VP).

#### *Segunda. Inscripció en el registro de la propiedad*

La conselleria competente en materia de ordenación del territorio, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta ley, pondrá a disposición de los registradores de la propiedad, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley hipotecaria, un acceso mediante un servicio de mapas web a todos los planes de acción territorial, debidamente georeferenciados y metadadados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

#### *Tercera*

En el plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley se constituirá el Consejo de la Huerta de València y se elaborará el plan de desarrollo agrario.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

#### *Primera. El planeamiento en tramitació*

Los instrumentos de planeamiento, de naturaleza territorial, urbanística o sectorial, así como las declaraciones de interés comunitario o los proyectos de infraestructuras incluidos en el ámbito de la presente ley que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior o continuar su tramitación ajustándose a las determinaciones de esta ley.

En caso de que un expediente de planeamiento urbanístico o de declaración de interés comunitario informado al público previamente a la entrada en vigor de esta ley entre en contradicción grave con su espíritu y sus objetivos, las administraciones públicas responsables de la aprobación del planeamiento o las declaraciones de interés comunitario podrán aplicar las determinaciones de esta ley, previa determinación, en su caso, de las posibles responsabilidades patrimoniales que procedan.



*Segona. El règim de fora d'ordenació*

Es declaren en situació de fora d'ordenació totes les construccions, o elements impropis d'aquestes, que siguen contraris a les determinacions d'aquesta llei, i no podran realitzar-s'hi més obres que les de mera conservació.

S'exceptuaran d'aquest règim aquelles construccions destinades a habitatge que tinguen les llicències i autoritzacions preceptives que s'hagen atorgat d'acord amb l'ordenació urbanística. Tampoc serà causa d'aquest règim el mer incompliment de les distàncies de reculada mínima o de distància mínima als eixos de camins establits per aquesta llei.

*Tercera. Règim de sòl infrautilitzat*

La regulació relativa a sòl infrautilitzat d'aquesta llei s'adequarà a la que, amb caràcter general, es fixe en matèria agrària per al conjunt de l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, ateses les particularitats de l'horta.

DISPOSICIONS FINALS

*Primera. Habilitació normativa*

Es faculta el Consell per a dictar les disposicions necessàries per al desenvolupament i l'execució d'aquesta llei en un termini màxim de dos anys des que entre en vigor, sense perjudici dels terminis establits en les disposicions addicionals.

*Segona. Entrada en vigor*

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Per tant, ordene que tots els ciutadans i totes les ciutadanes, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir aquesta llei.

València, 6 de març de 2018

El president de la Generalitat,  
XIMO PUIG I FERRER

*Segunda. El régimen de fuera de ordenación*

Se declaran en situación de fuera de ordenación todas las construcciones, o elementos impropios de estas, que sean contrarias a las determinaciones de esta ley, no pudiendo realizarse en ellas más obras que las de mera conservación.

Se exceptuarán de este régimen aquellas construcciones destinadas a vivienda que cuenten con las preceptivas licencias y autorizaciones que se hubiesen otorgado de acuerdo con la ordenación urbanística. Tampoco será causa de este régimen el mero incumplimiento de las distancias de retranqueo mínimo o de distancia mínima a los ejes de caminos establecidos por esta ley.

*Tercera. Régimen de suelo infrautilizado*

La regulación relativa a suelo infrautilizado de esta ley se adecuará a la que, con carácter general, se fije en materia agraria para el conjunto del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, teniendo en cuenta las particularidades de la huerta.

DISPOSICIONES FINALES

*Primera. Habilitación normativa*

Se faculta al Consell para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley en un plazo máximo de dos años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de los plazos establecidos en las disposiciones adicionales.

*Segunda. Entrada en vigor*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

València, 6 de marzo de 2018

El president de la Generalitat,  
XIMO PUIG I FERRER

**ANNEX**

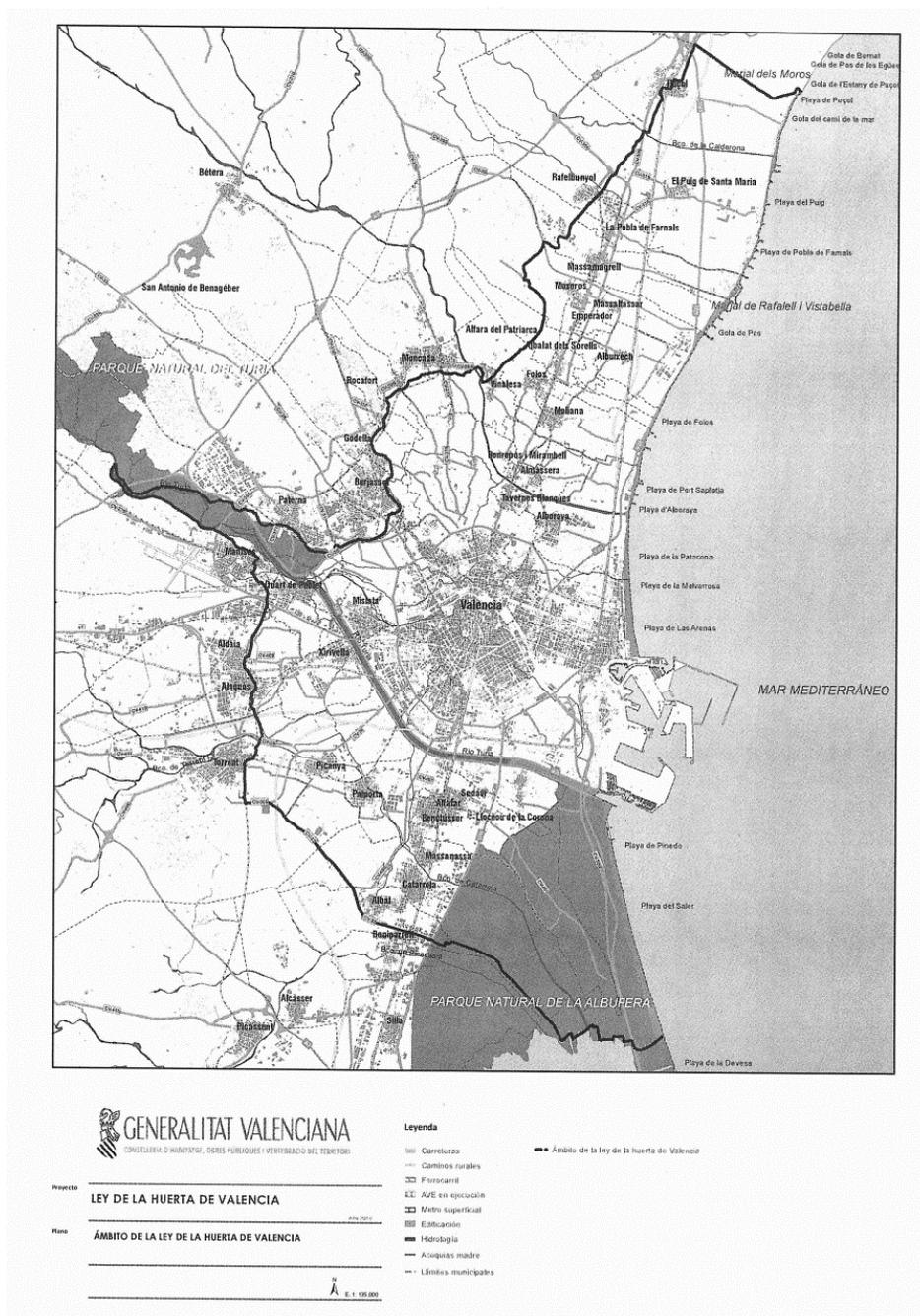
*Delimitació de l'àmbit d'aplicació  
de la Llei de l'Horta de València*

Les disposicions d'aquesta llei s'aplicaran als sòls en situació bàsica rural de l'àmbit de l'Horta de València i d'acord amb l'article 21 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, que va ser aprovat per mitjà del Reial decret llei de 30 d'octubre de 2015. Aquest àmbit, que geogràficament correspon amb la línia occidental grafiada en el plànol adjunt i la línia de costa del mar Mediterrani, comprèn, entre altres, l'espai domini dels regadius històrics de les séquies del Tribunal de les Aigües de la Vega de València; la Séquia Reial de Montcada; el canal del Túria; Francs, Marjals i Extremals, i les hortes d'elevat valor patrimonial de les poblacions de Picanya, Paiporta, Torrent i Catarroja.

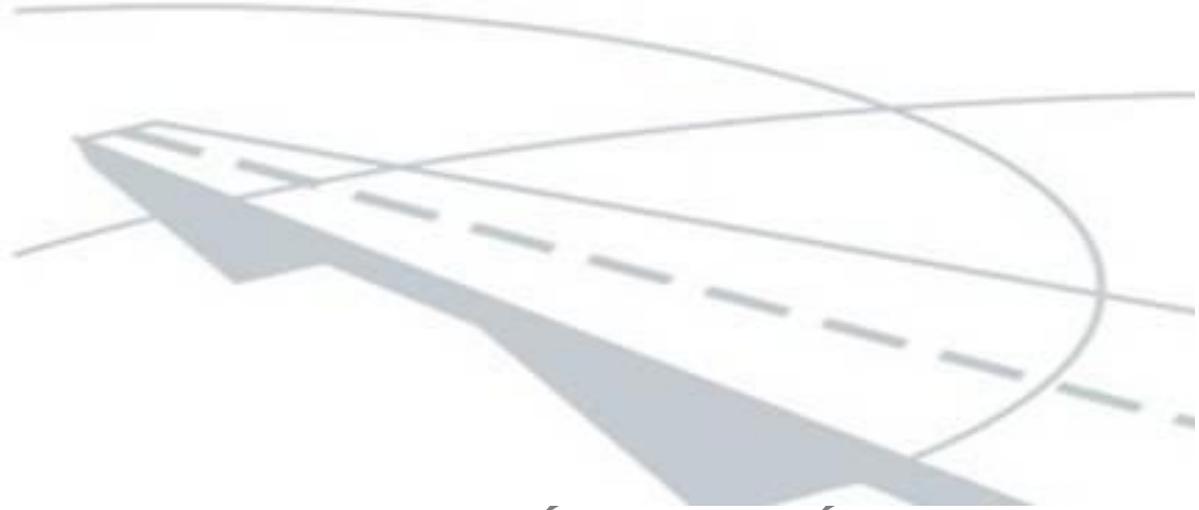
**ANEXO**

*Delimitación del ámbito de aplicación  
de la Ley de la Huerta de València*

Las disposiciones de esta ley se aplicarán a los suelos en situación básica rural del ámbito de la Huerta de València y de acuerdo con el artículo 21 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, que fue aprobado mediante el Real decreto ley de 30 de octubre de 2015. Este ámbito, que geográficamente corresponde con la línea occidental grafiada en el plano adjunto y la línea de costa del mar Mediterráneo, comprende, entre otros, al espacio dominio de los regadíos históricos de las acequias del Tribunal de las Aguas de la Vega de València; la Real Acequia de Montcada; el canal del Turia; Francos, Marjales y Extremales, y las huertas de elevado valor patrimonial de las poblaciones de Picanya, Paiporta, Torrent y Catarroja.







# CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA





## Índice

### **¿QUÉ APRENDERÁ?**

#### **Introducción.**

#### ***La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana***

1. Compra de suelo con carácter especulativo.
2. El Deber de edificar
3. Del agente urbanizador al agente adjudicador
4. Proyectos de Inversiones Estratégicos Sostenibles
5. Planes de Actuación Integrada (PAI)
6. Proceso de legalización de viviendas

#### ***Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Texto completo).***

#### ***Argumentario de la modificación de la LOTUP.***

#### ***Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.***

#### **TALLER DE TRABAJO**

Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral (PATIVEL).

1. ¿Qué es el Plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral (PATIVEL)?
2. Moratoria para los planes urbanísticos proyectados en el litoral valenciano.
3. Programas de Actuación Urbanística (PAI)
4. Tipos de suelos protegidos por el PATIVEL.
5. Zonas afectadas por el PATIVEL.
  - Benissa-Altea.
  - Benidorm-Villajoyosa
  - Campello-Cabo Huertas.
  - Alicante-Santa Pola



Elche-Guardamar  
Torrevieja

## 6. Indemnizaciones a Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores afectados por el PATIVEL.

### PARTE PRIMERA.

#### Tipología del suelo y planeamiento urbanístico.

#### Capítulo 1. Tipología del suelo.

1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.
2. Condición jurídica de solar.
  - a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar.
  - b. El deber de edificación de los solares.
  - c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior.
  - d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar
3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.
  - a. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.
  - b. Declaración de interés comunitario para usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable.
  - c. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación.

#### TALLER DE TRABAJO

Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.

1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.
2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización
3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso
4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados
5. El Consejo de la Huerta de Valencia
6. Plan de desarrollo agrario

#### Capítulo 2. Planeamiento urbanístico.

1. El planeamiento urbanístico.
2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.
  - a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal.
  - b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.
3. Planeamiento de ámbito municipal.
4. El plan general estructural y la ordenación estructural.
5. Planes parciales.
6. Planes especiales
7. Estudios de detalle.
8. Los proyectos de urbanización.

#### TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



**Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana.**

Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana.

Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana.

### **TALLER DE TRABAJO**

**Los Estudios de Paisaje en la Comunidad Valenciana.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana.**

Ubicación. Descripción de la actuación

Promotor. Autor del estudio

Ámbito de estudio: cuenca visual

Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación

Normativa urbanística de aplicación

Normas de carácter paisajístico de aplicación

Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de

Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados

Delimitación de las unidades de paisaje

Recursos paisajísticos

Medidas de integración paisajística

Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio

Reportaje fotográfico

Documentación justificativa

Plan de participación pública

Alcance y contenido del estudio

Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación

Valoración de la integración paisajística

Valoración de la integración visual

Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.

### **TALLER DE TRABAJO**

**Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística.**

Antecedentes y objeto.

Descripción y definición del alcance de la situación.

Promotor antecedentes proyecto.

Delimitación del ámbito de estudio

Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito

Identificación de impactos y medidas correctoras.

Valoración y justificación de la integración paisajística y visual.



Identificación paisajística.  
Identificación visual.

## **TALLER DE TRABAJO**

Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

### **PARTE SEGUNDA**

Licencias urbanísticas.

#### **Capítulo 3. Licencias urbanísticas.**

1. Actos sujetos a licencia urbanística.
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable.
3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas.
5. Caducidad de las licencias urbanísticas.

## **TALLER DE TRABAJO**

*Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la comunidad Valenciana.*

### **PARTE TERCERA**

Gestión urbanística.

#### **Capítulo 4. Gestión urbanística.**

1. La equidistribución y las técnicas de gestión urbanística.
2. Los conceptos básicos de la equidistribución.

#### **Capítulo 5. La parcelación urbanística.**

1. Licencias de parcelación o división de terrenos.
2. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.
3. Parcelaciones de fincas rústicas.

#### **Capítulo 6. La reparcelación urbanística.**

1. La reparcelación urbanística.
2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica.
3. El proyecto de reparcelación.
4. Procedimiento de la reparcelación forzosa.
5. Efectos de la reparcelación.
6. Derechos de los afectados por la reparcelación.
7. Reglas para distribuir las adjudicaciones.
8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación.
9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.



## 10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.

## 11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.

### TALLER DE TRABAJO

#### La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana

##### 1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas).

##### 2. Cuestiones a plantearse.

- Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc...
- Delimitación del área reparcelable.
- Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación.
- Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación.
- Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc.
- Tratamiento de las parcelas con afección parcial.
- Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie.
- Tratamiento del suelo dotacional público.

##### 3. Propuesta de acuerdo del consell por el que se da conformidad al anteproyecto de ley de modificación de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana

##### 4. Un caso real de reparcelación inversa aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad.

##### 5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa.

###### a. Memoria

###### 1º. Introducción general

###### 1.1. Antecedentes

###### 1.2. Situación actual

###### 1.3. Bases legales de la actuación

###### 1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación

###### 1.5. Contenido del proyecto de reparcelación

###### Memoria.

###### Relación de propietarios e interesados.

###### Descripción de las parcelas aportadas.

###### Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.

###### Planos

###### Emplazamiento.

###### Plano catastral.

###### Estado actual. Usos del suelo.

###### Parcelas aportadas.

###### Fincas adjudicadas

###### Superpuesto de aportadas y adjudicadas.

###### 1.6. Descripción de la unidad reparcelable.

###### 1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación

###### A). Descripción de los terrenos en el momento actual.

###### B). Descripción del planeamiento que se ejecuta

###### C). Relación existente / planificado.

###### 2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa

###### 2.1. Titulares e interesados. Su actualización



- 2.2. Definición de los derechos de los afectados
- 2.3. Valoración del suelo
- 2.4. Valoración de las indemnizaciones
- 2.5. Corrección de errores
- 2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial
- 2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado.
- 2.8. Tratamiento del suelo dotacional público.
- 2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo.
- 2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas.
- Anexo: certificación registral de dominio y cargas.
- b. Emplazamiento
- c. Catastral
- d. Ortofoto
- e. Parcelas Aportadas
- f. Fincas Adjudicadas
- g. Superposición Aportadas-Adjudicadas

## **Capítulo 7. Expropiación urbanística.**

- 1. Supuestos expropiatorios.**
- 2. El derecho a la expropiación rogada.**
- 3. Expropiación individualizada o conjunta.**
- 4. Procedimiento de tasación conjunta**
- 5. Ocupación directa.**

## **Capítulo 8. Los programas de actuación urbanística (PAU).**

- 1. El programa de actuación urbanística (PAU).**
- 2. Clases de programas de actuación urbanística (PAU).**
  - a. Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.
    - Alternativa técnica.
    - Proposición jurídico-económica.
  - b. Programa de actuación urbanística (PAU) aislada.
    - Alternativa técnica
    - Propuesta de convenio urbanístico
    - Proposición jurídico-económica

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Formularios elaboración de un PAI.**

- 1. Expediente**
- 2. Procedimiento a solicitud de particular.**
- 3. Informe de los servicios técnicos municipales**
- 4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI**
- 5. Información pública**
  - a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución
  - b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.
- 6. Apertura de plicas**



7. Informe técnico.

8. Adjudicación del PAI. Adjudicación.

9. Publicación del acuerdo

## **Capítulo 9. El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.**

1. La definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.

2. El agente urbanizador.

3. Gestión pública, directa o indirecta de la gestión urbanística.

- a. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios (agrupación de interés urbanístico).
- b. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública.

4. Los programas de actuación urbanística integrada (PAI) en régimen de gestión directa.

- a. Agrupación de interés urbanístico.
- b. Programa de actuación integrada mediante empresa mixta.

5. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada (PAI).

6. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.

7. Procedimiento de designación del agente urbanizador.

8. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.

9. Cautelas administrativas tras la designación del agente urbanizador.

10. La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).

11. Relación entre el agente urbanizador y los propietarios.

12. Modalidades de retribución al urbanizador.

13. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada (PAI).

14. Retasación de cargas y revisión de precios.

15. Pago de la retribución al agente urbanizador.

16. Garantías.

- a. Garantías de cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador.
- b. Garantías a favor del agente urbanizador.

17. Las relaciones del agente urbanizador con el constructor.

18. Finalización del programa de actuación integrada (PAI).

19. Revocación del agente urbanizador.

### **TALLER DE TRABAJO**

Formularios del agente urbanizador.

1. Presentación de propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora que se proceda al desarrollo urbanístico de una unidad de ejecución mediante el sistema de agente urbanizador.

2. Traslado para informe jurídico municipal.



3. Informe técnico municipal.
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador.
5. Publicaciones y notificaciones a propietarios.
6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas.
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU.
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador.
9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.).
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.
  - Modelo a
  - Modelo b
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario.
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario.
14. Convenio de agente urbanizador.
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras.
16. Cesión de la condición de agente urbanizador.
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.).
19. Modelo completo de Bases particulares reguladoras del concurso de Programación para la adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de actuación integrada (PAI) de la unidad de ejecución.
  - Base I. Objeto de las bases particulares de programación.
  - Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa.
  - Base III. Ordenación urbanística vigente.
  - Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.
  - Base V. Parámetros urbanísticos.
  - Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar.
  - Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular.
  - Base VIII. Objetivos de la edificación privada.
  - Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica.
  - Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización.
  - Base XI. Admisibilidad de variantes.
  - Base XII. Precio de licitación y garantía provisional.



Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa.

Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional.

Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones.

Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones.

Base XVII. Modelo de proposición.

Base XVIII. Criterios de adjudicación.

1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica.

2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica.

Base XIX. Mesa de programación.

Base XX. Garantía definitiva.

Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo.

Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de ....

Base XXIII. Jurisdicción competente.

20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.

Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario.

21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU.

Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada.

## **Capítulo 10. Las agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana.**

1. Las agrupaciones de interés urbanístico.

2. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

### **TALLER DE TRABAJO**

Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU).

1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU).

2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico

### **TALLER DE TRABAJO**

Caso real íntegro con documentación completa de un Programa de Actuación Integrada (PAI) de Plan Parcial en la Comunidad Valenciana promovido por una agrupación de interés urbanístico (AIU).

1. Edicto municipal.

2. Memoria PAI

3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico.



4. Informe-Memoria de viabilidad económica.
5. Informe memoria de sostenibilidad económica.
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización.
7. Escrituras públicas.

## **PARTE CUARTA**

Convenios urbanísticos.

### **Capítulo 11. Convenios urbanísticos.**

#### **TALLER DE TRABAJO**

Caso práctico. Los convenios urbanísticos de planeamiento en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Convenio urbanístico para la inclusión de terreno en suelo urbano destinado a zona verde dentro de una unidad de gestión en el plan general de ordenación urbana en la Comunidad Valenciana.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Propuesta de convenio urbanístico para ocupación directa de terrenos para dotaciones públicas. Obtención pactada con los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante integración en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

## **PARTE QUINTA**

Deber de conservación y declaración de ruina urbanística.

### **Capítulo 12. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.**

1. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.
2. Límite del deber de conservación y rehabilitación.
3. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención
4. Obligatoriedad por planeamiento de adaptación al ambiente.
5. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.
6. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario por agente edificador.

#### **TALLER DE TRABAJO**

##### **El informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.**

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana

Resolución de 8 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, relativa a la implementación en la Comunidad Valenciana del informe de evaluación del edificio a partir del informe de conservación y de la certificación energética del edificio.

Resolución de 3 de marzo de 2015, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el documento reconocido para la calidad en la edificación denominado «Procedimiento para la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio. Comunidad Valenciana».

Resolución de 8 de septiembre de 2014 que indica que el IEE.CV es el procedimiento oficial IEE en la



Comunidad Valenciana como ITE y como informe previo a la concesión de ayudas.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Proyecto de reforma del informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**La penalización del incumplimiento del deber de conservación por la reforma de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat modificando el art. 182. Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Obras de Intervención de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana**

**Solares abandonados y empresas que promueven la expropiación transcurridos seis meses sin edificar**

**El deber de edificación**

**Deber de edificar, conservar y rehabilitar**

**El deber de edificación**

**Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones**

**Límite del deber de conservación y rehabilitación**

**Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes**

**Órdenes de adaptación al ambiente**

**Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario**

**Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa**

**Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada**

**Programa de actuación aislada en sustitución del propietario**

**Modalidades de participación de los propietarios**

## **Capítulo 13. La ruina urbanística.**

**1. Declaración de edificios en situación legal de ruina.**

**2. Amenaza de ruina inminente.**

**3. Intervención en edificios catalogados.**

## **PARTE SEXTA**

**Disciplina urbanística.**

## **Capítulo 14. La disciplina urbanística.**

**1. La disciplina urbanística.**

**2. Protección de la legalidad urbanística.**

**3. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma.**

**4. El expediente de restauración de la legalidad urbanística.**



**5. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.**

**6. Infracciones y sanciones urbanísticas.**

**7. La prescripción de la sanción.**

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Esquemas de Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.**

- Procedimientos administrativos de disciplina urbanística.
- Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.
- Procedimiento sancionador.
- La impugnación autonómica de licencias municipales.
- Responsabilidad penal.
- Competencias municipales y autonómicas.
- Competencias sobre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- La orden de demolición.
- Terceros adquirentes de buena fe.
- Plazos para ejercer la potestad de restauración.
- Incumplimiento de la orden de restauración.
- Agencia valenciana de protección del territorio.

## **Capítulo 15. Las edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.**

**1. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas.**

**2. Situaciones semiconsolidadas.**

- a. Situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.
- b. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Solución a las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Restauración de la legalidad urbanística infringida y aumento del plazo de caducidad en el caso de obras sin licencia o sin ajustarse a la licencia otorgada.**

## **PARTE SÉPTIMA**

**Formularios.**

### **A. REPARCELACIÓN FORZOSA**

**1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa**

**2. El procedimiento de reparcelación Forzosa**

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.
- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

## **MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



- 1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
  - c. Modelo 3.
  - d. Modelo 4.
- 2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.**
- 3. Notificación a los interesados.**
- 4. Anuncio.**
- 5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.**
- 6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas**
- 7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).**
- 8. Incoación a iniciativa privada: Edicto**
- 9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
  - c. Modelo 3.
  - d. Modelo 4.
- 10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**
- 12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 13. Proyecto de Reparcelación**

Modelo 1  
Modelo 2.
- 14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**
- 15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.**
- 16. Expediente de normalización de fincas**
- 17. Apertura del trámite de información pública**
  - a. Modelo 1
  - b. Modelo 2
- 18. Certificación del resultado del trámite de información pública**
- 19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la**



## administración

### **21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

### **22. Anuncio de aprobación inicial.**

### **23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados**

### **24. Certificación del resultado del trámite de información pública**

### **25. Tramitación de las alegaciones.**

### **26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

### **27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.**

### **28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

### **29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria**

### **30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación**

### **31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación**

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

### **32. Anuncio de la aprobación definitiva.**

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

### **33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación**

### **34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva**

### **35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación**

### **36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización**

### **37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación**

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

### **38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita**

### **39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación**



40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

## **B. EXPROIACIONES URBANÍSTICAS.**

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio
2. Descripción del bien expropiado
3. Descripción de un edificio expropiado
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado
6. Hoja de aprecio de la administración
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo
9. Propuesta de adquisición
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta
11. Modelo de convenio

## **FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROIACIONES.**

### **C. CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.



11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

#### ***D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS***

1. Providencia de alcaldía
2. Informe de secretaría
3. Textos preliminares y diligencias.
4. Publicidad.
5. Alegaciones.
6. Informes técnicos.
7. Textos finales de convenios. Modelo.
8. Diligencias finales.
9. Informes y dictámenes.
10. Acuerdo plenario.



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Tipología del suelo y planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana.**
- **Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.**
- **Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.**
- **Licencias urbanísticas en la comunidad Valenciana.**
- **La reparcelación urbanística en la Comunidad Valenciana**
- **Los programas de actuación urbanística (PAU). Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.**
- **El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.**
- **La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).**
- **Agrupación de interés urbanístico (AIU) en la Comunidad.**
- **Los convenios urbanísticos en la Comunidad Valenciana.**
- **El informe de evaluación de edificios en la Comunidad Valenciana.**
- **Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana.**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

## Introducción.



## La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana

### 1. Compra de suelo con carácter especulativo.

La reforma de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Lotup) que tramita la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del territorio ha reducido de seis a dos años el plazo para que los propietarios presenten un proyecto de urbanización una vez acometida la compra de un solar. El plazo sólo podrá ser extendido por la normativa municipal hasta un máximo de seis años, según Valencia Plaza.

El texto legal está siendo sometido al examen del Consell Jurídic Consultiu (CJC). El límite de dos años será "la regla supletoria o subsidiaria" cuando el plan, el programa o la ordenanza municipal por la que se rija la actuación urbanística no indique plazo alguno para presentar un proyecto. En cualquier caso, el máximo será de seis años. Con la nueva modificación de la Lotus, la ley permitirá a entidades privadas instar a la expropiación de solares a su favor cuando los propietarios agoten sus plazos para urbanizar, una posibilidad que ya se había contemplado en el pasado.

La novedad está en el plazo que tendrán los propietarios para presentar un proyecto de urbanización una vez acometan la compra de un solar, que se reducirá -con carácter general- a un periodo de dos años que solo podrá ser extendido por la normativa municipal hasta un máximo de seis.

Así consta en la última versión del texto legal, que en estos momentos está siendo sometido al examen del Consell Jurídic Consultiu (CJC) previo a su tramitación en Les Corts. En concreto, según detalla la conselleria de la socialista María José Salvador, el límite de dos años (que en la actualidad es de seis) será la "regla supletoria o subsidiaria" cuando el plan, el programa o la ordenanza municipal por la que se rija la actuación urbanística no indique plazo alguno para presentar un proyecto.

En consecuencia, el plazo para iniciar los trámites de urbanización en los solares será, salvo omisión, el que delimite el ayuntamiento de turno "porque es el ayuntamiento quien, a través de su Plan Urbanístico, conoce la realidad de su territorio", indica la conselleria.

No obstante, la LOTUP también incluirá un límite máximo que en ningún caso podrán rebasar los planes, programas u órdenes urbanísticas municipales: "disponen de un límite máximo de seis años",



afirma la conselleria, que explica que con ello se evita "que el ayuntamiento plantee en su plan plazos muy generosos o excesivamente amplios".

Además, según agrega el departamento, "el orden temporal dependerá del inmueble sobre el que se va a actuar". "No es lo mismo un inmueble en ruina inminente -en el que los plazos serán inminentes- que un solar en el que, por ejemplo, el propietario deba obtener el ámbito de vial de servicio y deba presentar un proyecto de urbanización -donde, por lo tanto, los plazos deberán ser generosos-", detallan.

## ***2. El Deber de edificar***

La modificación de la LOTUP también ahondará en la controvertida herramienta que permite a entidades privadas instar a la expropiación de solares a su favor -tal y como está realizando el Grupo Siso- cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar" (es decir, cuando se les hayan agotado los plazos arriba detallados sin iniciar los trámites para urbanizar).

La posibilidad de la administración de impulsar el desarrollo de un inmueble privado parado no es una fórmula nueva, pero sí lo es que sea a iniciativa de una empresa privada (un agente rehabilitador, según la denominación utilizada por la ley). Tal posibilidad se contemplaba desde 2014 pero no se había producido hasta la fecha por la crisis.

En cualquier caso, el Consell quiere potenciar esta fórmula. El cambio previsto "trata de reforzar el papel del agente rehabilitador, pero no para que se expropie, sino que para que se pueda sustituir a los propietarios que han incumplido de forma sucesiva y sistemática las órdenes de edificación", según defiende el departamento.

La directora general de Vivienda, Rebeca Torró, preguntada al respecto, indicó que los cambios a introducir en la norma plantean "una apuesta clara y decidida por la revitalización y regeneración de la ciudad ya construida frente al anterior modelo urbanístico, fundamentado en un modelo expansionista y de consumo de suelo".

## ***3. Del agente urbanizador al agente adjudicador***

"Hemos cambiado la figura del agente urbanizador por la del agente rehabilitador, porque consideramos que nuestro parque inmobiliario, con su antigüedad y su obsolescencia, exige un marco atractivo para el sector privado y con el correspondiente progreso económico", añadió en la misma línea.

Según Torró, gran parte de los cascos históricos y tejidos urbanos de la Comunitat presentan "solares pendientes de edificar desde hace muchos años, edificios en situación de ruina que no se rehabilitan o inmuebles en órdenes de ejecución pendientes de realizar". "El urbanismo de los próximos años tiene que atender a la ciudad consolidada y facilitar la actuación en el medio urbano", agregó.

"Antes, en la LUV (2005), en la LRAU (1994) y también en la modificación de la LOTUP de 2014 se regulaba un completo estatuto de derechos y facultades del agente urbanizador, mientras que ahora se regulan por primera vez las actuaciones de rehabilitación, las de regeneración urbana y las de renovación urbana, favoreciendo claramente las actuaciones de revitalización de las ciudades", detalló.



"Hemos cambiado la figura del agente urbanizador por la del agente rehabilitador, porque consideramos que nuestro parque inmobiliario, con su antigüedad y su obsolescencia, exige un marco atractivo para el sector privado y con el correspondiente progreso económico", añadió en la misma línea.

Según Torró, gran parte de los cascos históricos y tejidos urbanos de la Comunitat presentan "solares pendientes de edificar desde hace muchos años, edificios en situación de ruina que no se rehabilitan o inmuebles en órdenes de ejecución pendientes de realizar". "El urbanismo de los próximos años tiene que atender a la ciudad consolidada y facilitar la actuación en el medio urbano", agregó.

## AGENTE ADJUDICADOR

La nueva normativa procurará la potenciación de la figura del agente adjudicador, siempre controlada desde el sector público. Los ayuntamientos podrán definir aquellas zonas prioritarias en las que actuar en su municipio. Una vez fijados los terrenos, se tendrá que llegar a un acuerdo con los titulares - compra o expropiación- para actuar en los mismos. El objetivo es que los municipios delimiten las zonas más degradadas para potenciar su rehabilitación.

## 4. Proyectos de Inversiones Estratégicos Sostenibles

La Lotup reactivará la figura de los Proyectos de Inversiones Estratégicos Sostenibles, con el objetivo de "agilizar los trámites y fomentar la transparencia". Zonas fantasma También dará soluciones a las denominadas zonas "fantasma" y a los "diseminados", para que cada ayuntamiento pueda decidir porque cómo resolver dichas cuestiones: para espacios que ya están comenzados y viables, se optará por su división en sectores más pequeños para poder realizar ejecuciones "poco a poco"; mientras que para espacios más "antieconómicos" se podrá realizar una recalificación inversa para que los terrenos vuelvan a legislación jurídica anterior", con el objetivo de que los propietarios paguen menos impuestos.

## 5. Planes de Actuación Integrada (PAI)

En cuanto a los Planes de Actuación Integrada (PAI) se analizarán aquellos casos en los que no se ha iniciado la obra por el promotor. La Generalitat defiende dos tipos de intervención en este caso, a elegir por los ayuntamientos. La primera se refiere a los programas ya iniciados y «puedan ser viables». En este caso se permitirá la división de los sectores en unidades de ejecución más pequeñas y se podrá ampliar el plazo del proyecto en diez años. La consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, María José Salvador explicó que «con esta opción ayudamos a las pequeñas y medianas firmas, que son las que forman la mayor parte de nuestro tejido productivo. Si los proyectos son más grandes están diseñados y destinados para grandes constructoras. Hemos querido ser más permeables y flexibles para favorecer a otro tipo de empresas». En cuanto a los PAI más «antieconómicos», que aún pueden ser revertidos y donde los terrenos afectados volverían a tener el status legal anterior.

Desde el Consell apuntan que «hablamos de casos en los que los titulares de las parcelas están pagando hasta un Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) cuando no se ha construido. Creemos que es una situación injusta a la que también debemos dar solución quitando estas cargas económicas».



---

## 6. Proceso de legalización de viviendas

La modificación de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) podría permitir un proceso de legalización de viviendas atendiendo a cada caso «de forma singular» y las intenciones del ejecutivo autonómico pasan por «suturar la herida causada en nuestro territorio por culpa del urbanismo en B y la caótica herencia recibida», en palabras del propio Puig. Permitir una modificación correcta de los terrenos y minimizar el impacto paisajístico son otras de las finalidades del ejecutivo.



---

**Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Texto completo).**



## Propuesta de acuerdo del Consell por el que se da conformidad al Anteproyecto de ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana

Las ciudades, los pueblos y, en general, las áreas urbanas han de ser un espacio que reúna las condiciones y características que lo hagan lo más confortable posible para los ciudadanos. Intervenir sobre la ciudad consolidada, promover la rehabilitación de los edificios que lo precisen o renovar los ámbitos urbanos dotándolos de los equipamientos necesarios para mejorar la calidad de vida, son actuaciones esenciales en el modelo territorial de la Comunitat Valenciana, incluyendo entre los criterios de ordenación e intervención la igualdad entre hombres y mujeres, las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares. Al mismo tiempo, la preservación del suelo rural, tanto por los valores existentes en el mismo como por el valor de ser simplemente suelo rural, excluido de los procesos de transformación urbana más allá de lo necesario, permite la conservación de nuestro entorno tanto para la vida silvestre como para que las personas puedan desarrollarse en toda su plenitud.

La implantación de estas políticas urbanas y de actuación sobre el territorio precisan de la modificación del marco normativo existente, constituido por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Esta modificación debe realizarse de acuerdo con las normas básicas establecidas por el Estado en la regulación sobre el suelo, el medio y la vivienda y, especialmente, con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La modificación de la Ley 5/2014, tiene por objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pudieran estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en los que se den situaciones de vulnerabilidad. Para ello se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana (artículos 7, 24, 33, 36, 37, 63, 72 y 72 (bis y siguientes), 77 y 99, y Disposición Derogatoria).

Un segundo objetivo de la Ley es reforzar la función y control público sobre los procesos de ocupación del territorio. Este objetivo se concreta en la eliminación de las Actuaciones Territoriales Estratégicas y la regulación de los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible, en los que la participación de las instituciones públicas va a ser más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos (Artículos 14, 17 y 59 a 62). Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas, se favorece la gestión directa de los ayuntamientos de los programas de actuación, no sólo dando preferencia a este modo de gestión frente a otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta forma (artículos 86 bis, 143, 151 y 152). Relacionado con ello, la modificación de la ley va a garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentando los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitando que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable (artículos 111, 179 y 184 a 187 (quater)).

En tercer lugar, la Ley tiene por objeto dar solución a situaciones existentes en el territorio, como consecuencia de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y que tienen efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental, en esta situación se encuentran tanto construcciones existentes en el medio urbano, para las que se modifican artículos sobre ordenes de ejecución; como las urbanizaciones sin finalizar en distinto grado de ejecución, para las que se prevé la reparcelación inversa o la ampliación del plazo de urbanización y la subdivisión de las unidades de ejecución; y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, respecto de las que se modifica el régimen de minimización de impactos, haciéndolo más adecuado a la realidad existente y creando las denominadas licencias de impacto ambiental y territorial. Por último, se trata de evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, ampliando en el tiempo la posibilidad de actuación de la Administración y una mayor eficacia en la adopción de medidas de ejecución sustitutoria, (artículos 165 (bis), 175 (bis), 180, 196, 210 a 212, 236 y 241 y Disposición Adicional cuarta).

1



En cuarto lugar, se establecen algunas modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable que derivan de las necesidades que se han puesto de manifiesto en el período de aplicación de la norma, como la introducción de la vivienda vinculada a explotación agrícola o la forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario (artículos 197, 200 a 205 y 207).

Todo ello, sin perjuicio de que se incluyan modificaciones en la ley de carácter aclaratorio o de correcciones tipográficas u ortográficas que se han puesto de manifiesto con la aplicación de la norma, para depurar de este modo el texto legal (artículos 54, 64, 76, 92, 96, 106, 117, 118, 121, 131, 153, 175, 177, 193, 194, 213, 214, 216, 221, Disposición Transitoria primera y séptima, ).

Esta propuesta normativa está amparada en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, (aprobado por la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, y su reforma operada por medio de la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril) que establece la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Adicionalmente, la propuesta estaría también amparada en el artículo 49.1.3ª del Estatut, que otorga a la Generalitat competencia exclusiva en materia de normas de procedimiento administrativo derivadas de las especificidades de la organización de la Generalitat.

En la tramitación del anteproyecto, siguiendo lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, y en el Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, se han realizado los correspondientes estudios de carácter técnico, económico y jurídico que han aconsejado su adopción, constando en el expediente la resolución de inicio del procedimiento de aprobación, el informe de necesidad y oportunidad, la memoria económica y el informe de la Abogacía General de la Generalitat.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 5/1983, a propuesta de la consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, el consell en su reunión del de 2017

#### ACUERDA

1. Dar su conformidad al anteproyecto de ley de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, que se incorpora como anexo a este acuerdo, ordenando que se continúe con su tramitación.
2. Seguir con la tramitación del procedimiento y someter dicho anteproyecto al Plan de Participación Pública y Consulta desarrollado en documento anexo I al presente acuerdo y abrir un período de audiencia ciudadana a través de la página web de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, durante el plazo de 2 meses.
3. Recabar los dictámenes del Consell Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana y del Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana en el momento procedimentalmente adecuado.

Valencia, 02 de mayo de 2017

La consellera de Vivienda, Obras Públicas  
y Vertebración del Territorio

Maria José Salvador Rubert



## ANTEPROYECTO DE LEY, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las ciudades, los pueblos y, en general, las áreas urbanas han de ser un espacio que reúna las condiciones y características que lo hagan lo más confortable posible para los ciudadanos. Intervenir sobre la ciudad consolidada, promover la rehabilitación de los edificios que lo precisen o renovar los ámbitos urbanos dotándolos de los equipamientos necesarios para mejorar la calidad de vida, son actuaciones esenciales en el modelo territorial de la Comunitat Valenciana, incluyendo entre los criterios de ordenación e intervención la igualdad entre hombres y mujeres, las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares. Al mismo tiempo, la preservación del suelo rural, tanto por los valores existentes en el mismo como por el valor de ser simplemente suelo rural, excluido de los procesos de transformación urbana más allá de lo necesario, permite la conservación de nuestro entorno tanto para la vida silvestre como para que las personas puedan desarrollarse en toda su plenitud.

La implantación de estas políticas urbanas y de actuación sobre el territorio precisan de la modificación del marco normativo existente, constituido por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Esta modificación debe realizarse de acuerdo con las normas básicas establecidas por el Estado en la regulación sobre el suelo, el medio y la vivienda y, especialmente, con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La modificación de la Ley 5/2014 tiene por objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pudieran estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en los que se den situaciones de vulnerabilidad. Para ello se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana (artículos 7, 24, 33, 36, 37, 63, 72 y 72 (bis y siguientes), 76 (bis) 77 y 99 y Disposición Derogatoria).

Un segundo objetivo de la Ley es reforzar la función y control público sobre los procesos de ocupación del territorio. Este objetivo se concreta en la eliminación de las Actuaciones Territoriales Estratégicas y la regulación de los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible, en los que la participación de las instituciones públicas va a ser más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos (Artículos 14, 17 y 59 a 62). Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas, se favorece la gestión directa de los programas de actuación, no sólo dando preferencia a este modo de gestión frente a otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta forma (Artículos 86 bis, 143, 151 y 152). Relacionado con ello, la modificación de la ley va a garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentando los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitando que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable (artículo 111, 179 y 184 a 187 (quater)).

En tercer lugar la Ley tiene por objeto dar solución a situaciones existentes en el territorio, como consecuencia de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y que tienen efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental, en esta situación se encuentran tanto construcciones existentes en el medio urbano, para las que se modifican artículos sobre ordenes de ejecución; como las urbanizaciones sin finalizar en distinto grado de ejecución, para las que se prevé la reparcelación inversa o la ampliación de plazo de urbanización y la subdivisión de las unidades de ejecución; y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, respecto de las que se modifica el régimen de minimización de impacto, haciéndolo más adecuado a la realidad existente y creando las denominadas licencias de impacto ambiental y territorial. Por último, se trata de evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, ampliando en el tiempo la posibilidad de actuación de la Administración y una mayor eficacia

3



en la adopción de medidas de ejecución sustitutoria, (artículos 165 (bis), 175 (bis), 180, 196, 210 a 212, 236 y 241 y Disposición Adicional cuarta).

En cuarto lugar se establecen algunas modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable que derivan de las necesidades que se han puesto de manifiesto en el período de aplicación de la norma como la introducción del la vivienda vinculada a explotación agrícola o la forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario (artículos 197, 200 a 205 y 207).

Todo ello sin perjuicio de que se incluyan modificaciones en la ley de carácter aclaratorio o de correcciones tipográficas u ortográficas que se han puesto de manifiesto con la aplicación de la norma, para depurar de este modo el texto legal (artículos 54, 64, 76, 92, 96, 106, 117, 118, 121, 131, 153, 175, 177, 193, 194, 213, 214, 216, 221, Disposición Transitoria primera y séptima, ).

Esta propuesta normativa está amparada en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana (Ley orgánica 5/1982, de 1 de julio, en su versión modificada por la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril) que establece la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Adicionalmente, la propuesta estaría también amparada en el artículo 49.1.3 del Estatut, que otorga a la Generalitat competencias exclusivas en materia de normas de procedimiento administrativo derivadas de las especificidades de la organización de la Generalitat.

Artículo Único. Modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana

1. Se modifica el párrafo 5 del preámbulo; los artículos 6, 7, 13, 14, 17, 24, 33, 36, 37, 46, 48, 51, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 72, 77, 92, 99, 111, 117, 118, 121, 143, 151, 152, 153, 175, 177, 179, 180, 184, 185, 186, 187, 193, 194, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 210, 211, 212, 213, 214, 216, 221, 236 y 241; asimismo se modifican las disposiciones transitorias primera y séptima y los anexos I, IV y VI todo ello de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en los términos establecidos en el Anexo a la presente Ley.

2. Se añaden los artículos 72 (bis), 72 (ter), 72 (quater), 72 (quinquies), 72 (sexties), 72 (septies), 72 (octies), 76 (bis), 86 (bis), 165 (bis), 175 (bis), 187 (bis), 187 (ter), 187 (quater) y 211 (bis), así como las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava y el anexo X a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en los términos establecido en el Anexo a la presente Ley .

3. Se corrigen los errores ortográficos, gramaticales y de remisión a otros preceptos de los artículos 54, 76, 96, 106 y 131.

Disposición transitoria primera. Régimen aplicable a los suelos dotacionales privados previstos en el planeamiento

A los suelos dotacionales privados previstos en los planes aprobados con anterioridad a esta ley, les será de aplicación lo previsto para ellos en dichos planes.

Disposición transitoria segunda. Aplicación a programas aprobados con anterioridad

El artículo 165.bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en la redacción dada por esta ley, será también de aplicación a los Programas de Actuación Integrada aprobados con anterioridad a su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. Derogación Normativa

Se deroga la Disposición Transitoria Sexta "Suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida" de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

4



Disposició final única. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari oficial de la Generalitat Valenciana*.

## ANEXO

Relación completa, en su nueva redacción, de los preceptos que se modifican de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Uno. El párrafo 5 del preámbulo queda redactado de la siguiente forma:

"Y es, precisamente este, el primer gran objetivo de la ley: la simplificación. Esta reforma legal nace con la voluntad de sistematizar y clarificar el vigente marco normativo. Propone una tramitación ambiental y urbanística unificada, y reduce el número de disposiciones legislativas del sistema actual. En concreto, la nueva ley sustituye y deroga la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana; la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable y la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable; la Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf y la Ley 1/2012, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, excepto la disposición final primera. Asimismo, deroga dos importantes desarrollos reglamentarios, como son el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, y el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell."

Dos. El artículo 6, apartado 4, queda redactado de la siguiente forma, y además se adiciona un apartado 5.

"4. Los instrumentos de paisaje serán:

- a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley.
- b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley.
- c) Los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley.

5. Los instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán, en todo caso, dentro del procedimiento administrativo en el que se aprueba el plan o proyecto al que están vinculados, a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas."

Tres. El artículo 7, apartado 2, en su subapartado a) queda redactado de la siguiente forma y se añade el subapartado j):

"a) Priorizará y, en su caso promoverá, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad."

"j) Impulsará la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que



sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social."

Cuatro. El artículo 13, apartado 2 y 3, quedan redactados de la siguiente forma, asimismo se reenumeran los apartados 4 y siguientes:

- "2. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
4. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.
5. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.
6. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes."

Cinco. El artículo 14, apartado 3, queda redactado como sigue:

"3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles."

Seis. El título del artículo 17 y el propio artículo quedan redactados como sigue:

"Artículo 17. Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles . Definición y requisitos

1. 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.
2. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta, y localizarse en terrenos situados en un1o 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.
3. 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 inicio de la iniciativa debe realizarse un estudio de alternativas tanto del documento de ordenación como del proyecto a ejecutar.
4. Deberán constituirse como una única parcela urbanística acorde con el uso o actividad a la que se destina, con inscripción registral de dicha condición, 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 se podrá 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.
5. Debe justificarse la dificultad de llevar a cabo su desarrollo urbanístico mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en la Sección IV del Capítulo III el Título II, Libro I



de esta Ley 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. Asimismo, debe justificarse la dificultad de su desarrollo mediante declaración de interés comunitario regulada en el Capítulo I del Título IV, Libro II, de esta Ley para el suelo no urbanizable, en razón de su excepcional orden de magnitud.

6. 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 y sostenibilidad económica de la actuación.
- 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 excelencia y cualificación del territorio con proyección o ámbito de influencia de escala internacional, nacional o, cuanto menos, regional. Los proyectos empresariales que implanten estos usos y actividades se adecuarán a las siguientes categorías:
  - 1.º Actuaciones que contribuyan a mejorar la competitividad, la reconversión de sectores económicos, el desarrollo y la innovación tecnológica, la cooperación empresarial, la atracción de talentos, la internacionalización de empresas y, en general, la creación de empleo. Las actuaciones serán de carácter terciario o industrial, sólo excepcionalmente, de manera muy justificada para los intereses generales y con carácter limitado, se admitirá el uso residencial como compatible.
  - 2.º Implantación de equipamientos terciarios que sean referencia en cuanto a su reconocimiento y exclusividad.
  - 3.º Actuaciones significativas de mejora del medio rural, basadas en el aprovechamiento de sus recursos endógenos o en la atracción de actividades innovadoras compatibles con dicho medio.”

Siete. El artículo 24, apartados 2, 3 y 4, queda redactado como sigue, además se reenumera el apartado 5.

“2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación. La superficie de parque público destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos, no computará a efectos del cálculo del índice de ocupación en los términos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o disposición que la sustituya.

3. La superficie mínima de parque público de 5 metros cuadrados por habitante podrá reducirse de la siguiente forma:

- a) En un 70% en municipios de menos de 2000 habitantes y no formen una urbanización superior a 70.000 habitantes.
- b) En un 50% en los municipios con población igual o mayor de 2.000 habitantes y menor de 5.000 habitantes, y no formen una conurbación superior a 70.000 habitantes.
- c) En un 25% en los municipios con una población igual o mayor de 5.000 habitantes y menor de 15.000 habitantes, y no formen una Conurbación superior a 70.000 habitantes.
- d) En un 50 % en aquellos municipios cuyo término municipal tenga suelo sujeto a una especial protección en un porcentaje superior al 75% de su superficie.

La aplicación de esta minoración exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en la

7



ficha de gestión del mismo de uno o varios proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano cuyo coste sea equivalente a la ejecución de la proporción de parque público de la red primaria objeto de la minoración. Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, el o los proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano con un coste equivalente a la ejecución de la proporción de parque público de la red primaria objeto de la minoración se realizará por la Administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá el plazo máximo de ejecución del proyecto, que no podrá ser superior a ocho años. El incumplimiento de este plazo determinará la imposibilidad de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.

4. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento. A este estándar le será de aplicación la minoración prevista en el apartado anterior.

5. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley."

Ocho. El artículo 33, apartado 1, queda redactado como sigue:

"1. El plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista en los suelos urbanizables y en un mínimo del treinta por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre dicha edificabilidad del planeamiento vigente en suelo urbano. No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan."

Nueve. El artículo 36, apartados 2, 4 y 5 quedan redactados como sigue

"2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.

b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector y a equipamientos al menos un cinco por cien de la superficie del sector."

"4. En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías en la que se encuentren integradas ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior. No obstante, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica, y siempre que se trate de actuaciones aisladas o integradas en el medio urbano de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, podrá incrementarse la edificabilidad residencial en cada parcela o en cada unidad de ejecución del ámbito de aplicación hasta en un 50% más con respecto al índice de edificabilidad medio y al número de viviendas atribuido por el planeamiento anterior a los suelos edificables integrados en la subzona de ordenación o en el área homogénea correspondiente. En estos casos se aplicarán las reglas previstas en los artículos 76.bis y 77 de esta ley, si bien, en los casos en que el incremento de edificabilidad comporte un incremento de suelo dotacional de acuerdo con esta ley y con la legislación de suelo del Estado, los estándares mínimos se ampliarán en la misma proporción que comporte dicho incremento de la edificabilidad, con el límite de los estándares previstos en el artículo 36.2 de esta ley."

"5. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, consistente en una mayor edificabilidad, densidad, o asignación de nuevos usos que precisen de mayores cesiones de dotaciones de acuerdo con el apartado anterior, cuando sea imposible



la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes."

Diez. El artículo 37 queda redactado como sigue

" Artículo 37. Usos terciarios especiales.

1.- Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.

2.- En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano que ya esté urbanizado, para su reforma, regeneración o renovación, donde se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, las superficies de suelo dotacional público que pudieran corresponder a la actuación urbanística podrá disminuirse hasta en un 50% de las establecidas en el artículo 36 de esta ley. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 77 de esta ley podrá reducirse hasta un 50%, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica."

Once. El artículo 46 añade un apartado 4 que queda redactado como sigue

"4. Los Programas de actuación regulados en el Libro II de esta ley, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al Programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo."

Doce. El artículo 48, apartado f) queda redactado como sigue

"f) Público interesado: a los efectos de esta ley, se entenderá por público interesado:

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesado según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular o corregir las desigualdades por razón de género, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.

b) Que lleve, al menos, un año legalmente constituida y venga ejerciendo, de modo activo, las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos, y esté inscrita en el registro habilitado a tal efecto en la Conselleria competente.

c) Que según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan o programa."

Trece. Se modifica el artículo 51, apartado 2, y se añaden la letra d) y el apartado 8, que quedan redactados como sigue

"2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

d) Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan o programa sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales."

"8. La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el art.51.2.d se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

El informe ambiental se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat."



Catorce. El artículo 54, apartado 2.b) queda redactado como sigue:

"2. El expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica deberá contener:

b) Los resultados de las consultas, de la información pública y del plan de participación pública en los términos establecidos en el apartado 4.c) del artículo 51 de esta ley."

Quince. El artículo 55, apartados 6 y 7, queda redactado como sigue:

"6. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán, para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Esta publicación se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.1 de esta Ley.

7. Los planes entrarán en vigor a los 15 días de su publicación."

Dieciséis. El artículo 56, apartado 1, se suprime

Diecisiete. El artículo 59, incluido el título, quedan redactados como sigue

"Artículo 59. Procedimiento para el desarrollo de un proyecto de inversión estratégica sostenible

1. La aprobación de un proyecto de inversión estratégica sostenible tiene tres fases:

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.

2. El acuerdo del Consell, previa autorización por mayoría absoluta de los diputados de Les Corts, será el documento preceptivo para la redacción del plan y proyecto y su correspondiente estudio ambiental y territorial estratégico. A este efecto, el Consell determinará los requisitos urbanísticos, ambientales y territoriales que se aplicarán para cada actuación, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 60.3.d).

3. La aprobación del plan y proyecto corresponde a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio. 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.

La aprobación del plan y proyecto puede ser simultánea a la de los instrumentos para su desarrollo y ejecución cuando así lo permitan las circunstancias del caso."

Dieciocho. El artículo 60, incluido el título, queda redactado como sigue

"Artículo 60. Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión estratégica sostenible.

1. La Conselleria con competencia material relevante para los objetivos del proyecto de inversión estratégica sostenible, a instancia del aspirante a promotor, formulará consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, con una propuesta esquemática. En esta propuesta, como mínimo, se contemplará:

a) Descripción de los usos y actividades propuestos, con el grado de detalle de un anteproyecto, y sus efectos sobre la generación de renta y empleo.

b) Descripción de las diferentes alternativas posibles, justificando la dificultad de gestionar urbanísticamente el desarrollo de su implantación mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en esta Ley para el suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, en los términos establecidos en el apartado 4 del artículo 17.

c) Integración del ámbito de la actuación en la infraestructura verde del territorio.

d) Análisis preliminar de la adecuación a las redes de infraestructuras y dotaciones existentes o, en su caso, propuesta de ampliación.

e) Informes de viabilidad y sostenibilidad económica, con la justificación de los recursos financieros necesarios para hacer frente a la actuación y una análisis de los costes externos de la misma.

f) Propuesta de participación pública en los términos establecidos en el artículo 51.4.c) de la presente ley.

g) Información acerca de la titularidad de los terrenos y de los acuerdos alcanzados entre el aspirante a



promotor y los propietarios.

2. La Conselleria competente en materia de ordenación del territorio resolverá, previa audiencia al ayuntamiento o ayuntamientos afectados e información al público por un plazo de 45 días, sobre la admisión a trámite de la documentación presentada, atendiendo a los requisitos del artículo 17.3 de esta ley. En cualquier caso, la resolución favorable no prejuzgará el sentido de la declaración del Consell.

3. Si admite a trámite la documentación, la remitirá al órgano ambiental al objeto del inicio de la evaluación ambiental estratégica y la emisión del documento de alcance ambiental y territorial estratégico, de acuerdo con los artículos 50 y 51 de esta Ley. Una vez emitido este documento, la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio preparará un informe sobre el proyecto de inversión estratégica sostenible que valorará:

- a) Su adecuación a los requisitos legales para su declaración como proyecto de inversión estratégica sostenible.
- b) Determinación de aspectos ambientales, territoriales y funcionales a considerar.
- c) Alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, del instrumento de paisaje y del proceso de participación pública y consultas.
- d) Identificación de los instrumentos y estándares urbanísticos necesarios y la secuencia de su tramitación que incluirá los umbrales de los parámetros urbanísticos relativos a la edificabilidad, usos pormenorizados, tipologías edificatorias y demás condiciones que deberán caracterizar el plan que desarrolle su ordenación urbanística.
- e) En razón a la participación pública en las plusvalías que la declaración comporta, establecimiento de la compensación de valor equivalente del 10% del coste total de las obras de urbanización correspondientes a la actuación, materializable en metálico o en suelo, a entregar a la Administración actuante y, finalmente, definición de la secuencia de su tramitación.
- f) Resultado de las audiencias, consultas e información pública, mediante un informe en que se realice un resumen del contenido de las mismas y la forma en que van ser recogidas o no en el informe que se emita.

4. Este informe será elevado al Consell. El Consell, junto con una copia del expediente administrativo, lo remitirá a Les Corts para que autorice, mediante resolución aprobada por la mayoría absoluta de los diputados, la declaración del proyecto como inversión estratégica sostenible, con los contenidos establecidos en el número anterior. Una vez obtenida la autorización de Les Corts, el Consell designará los órganos responsables de la elaboración, tramitación, aprobación, gestión y seguimiento del proyecto de inversión estratégica sostenible correspondiente.

5. El acuerdo del Consell podrá exigir las garantías financieras que se consideren oportunas en los términos previstos en la legislación vigente.

6. El acuerdo del Consell no supone la necesaria aprobación del plan y proyecto tras la tramitación prevista en los artículos siguientes. Meramente determina el carácter estratégico de la actuación y la procedencia de su tramitación y aprobación como proyecto de inversión estratégica sostenible.”

Diecinueve. El artículo 61 queda redactado como sigue

“Artículo 61. Elaboración y aprobación del plan y proyecto

1. El plan y proyecto serán elaborados, incorporando su estudio ambiental y territorial estratégico, con el alcance y condiciones prescritas en el acuerdo de declaración. El órgano responsable lo someterá a participación pública y consultas, según lo previsto en dicho acuerdo, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días, dando adecuada participación a los ayuntamientos e instituciones afectadas.

Elevado al órgano ambiental, este elaborará una declaración ambiental y territorial estratégica, cuyas determinaciones se incorporarán al plan y proyecto para su aprobación de acuerdo con lo establecido en el capítulo II de este título.

2. La resolución aprobatoria del plan y proyecto de inversión estratégica sostenible conlleva los siguientes efectos:

- a) Modificación del planeamiento vigente, sin que sean necesarios más trámites posteriores, ni otras condiciones de planeamiento o gestión urbanística más que las definidas en la propia resolución aprobatoria. Para ello el Plan deberá abarcar todas las modificaciones de ordenación, fuera y dentro del ámbito de la actuación, de todos los instrumentos de ordenación afectados por ella.
- b) Designación del promotor y fijación de sus obligaciones, que incluirán ejecutar y sufragar las obras, proyectos y actuaciones que se especifiquen, debiendo incluir la conexión de la actuación y el



suplemento de las infraestructuras precisas para su integración equilibrada en el territorio.

c) Establecimiento de las condiciones jurídico económicas de la actuación, que se formalizarán a través de un convenio que regulará las obligaciones y derechos del promotor, de los propietarios adheridos y de la administración.

3. La resolución fijará justificadamente el sistema de gestión, ponderando los intereses colectivos y particulares que resulten afectados. La resolución aprobatoria comportará 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.

El Consell podrá eximir excepcionalmente al proyecto de inversión económica sostenible de las licencias y autorizaciones cuya regulación sea competencia de la Generalitat, estando el resto de licencias a lo determinado por las legislaciones estatal y europea.

4. El Plan se acompañará con el anteproyecto de urbanización, que permita siquiera una estimación aproximada de los costes de urbanización. El Acuerdo del Consell establecerá el órgano competente para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y restantes instrumentos de gestión del Plan, y edificación."

Veinte. El artículo 62, incluido el título, queda redactado como sigue

"Artículo 62. Ejecución del proyecto de inversión estratégica sostenible.

1. Con carácter previo a la eficacia de la resolución aprobatoria, se exigirá al promotor suscribir y garantizar sus compromisos en forma legal. Las garantías se prestarán ante la Generalitat, que deberá velar por el cumplimiento de la resolución aprobatoria.

2. El promotor deberá aportar ante el órgano designado competente para su aprobación, el proyecto de urbanización y restantes instrumentos de gestión y edificación, en el plazo comprometido. Las resoluciones adoptadas deberán ser comunicadas a la Conselleria competente en ordenación del territorio a efectos de su seguimiento. El control de la ejecución de las obras de urbanización y edificación corresponderá a la administración municipal, que reportará de su evolución y finalización al órgano autonómico responsable.

3. Si el promotor del proyecto de inversión estratégica sostenible fuere una administración pública, la actividad de ejecución de la urbanización se realizará por la misma, por gestión directa o indirecta. En otro caso, la actividad de ejecución de la urbanización deberá asignarse previa selección mediante procedimiento sometido a condiciones de publicidad, concurrencia y criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas.

4. La renuncia a la condición de promotor o su transmisión ha de ser autorizada por el órgano de la administración competente para el seguimiento de la actuación, al igual que cualesquiera otros cambios en las condiciones de gestión inicialmente previstas.

5. El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará su sustitución o la caducidad del proyecto de inversión estratégica sostenible y la incautación de las garantías prestadas, previa audiencia del interesado. La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio."

Veintiuno. El artículo 63, se modifica el apartado 2.b) que queda redactado como sigue y se añaden los apartados 4 y 5

"b) Si la evaluación ambiental finaliza con un informe ambiental y territorial, se tramitarán por el procedimiento simplificado conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial."

"4. Cuando se produzca una modificación en la planificación urbanística que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos, se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

5. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento o de cualquier programa que desarrolle una actuación integrada de uso residencial,



requerirá la justificación por el Ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 184 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso."

Veintidós. El artículo 64, apartado 1, queda redactado como sigue

"1. La administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística."

Veintitrés. Se añade la letra d) en el apartado 3 del artículo 72

"d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre afectados."

Veinticuatro. Se añade el artículo 72 bis

"Artículo 72 bis. Actuaciones de rehabilitación

1. Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y el suelo dotacional público necesario para otorgarle la condición de solar, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.
2. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas."

Veinticinco. Se añade el artículo 72 ter

"Artículo 72 ter. Actuaciones de regeneración urbana.

1. Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras y la sustitución, en su caso, de un 50% como máximo de las edificaciones residenciales existentes, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de ineficiencia energética.
2. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas, en función del régimen aplicable de entre los establecidos en esta ley."

Veintiséis. Se añade el artículo 72 quater

"Artículo 72 quater. Actuaciones de renovación urbana.

1. Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, incluida la demolición y sustitución de la totalidad o, en su caso, de parte de las edificaciones preexistentes, de acuerdo con los artículos 188 y siguientes de esta ley, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.
2. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas en función del régimen aplicable de entre los establecidos en esta ley."

Veintisiete. Se añade el artículo 72 quinquies

"Artículo 72 quinquies. Ámbito.

1. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma



preferente sobre los espacios urbanos vulnerables.

2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.

b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata.

3. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en esta Ley, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el Ayuntamiento previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo por la Administración pública en régimen de gestión por propietarios, gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.

4. La aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente o de la delimitación de estos ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana implicará la obligación de urbanizar y edificar, sin necesidad de declarar el incumplimiento del deber urbanístico de edificar o rehabilitar, en caso de incumplir los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

5. En el marco de los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda, de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas «área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada», o figura que la sustituya, por la Administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los propietarios, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente."

Veintiocho. Se añade el artículo 72 sexies

"Artículo 72. sexies Sujetos intervinientes.

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación en los términos establecidos en esta ley y en la legislación del Estado sobre el suelo.

c) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

2. Están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación."

Veintinueve. Se añade el artículo 72 septies

"Artículo 72 septies. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana

1. El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la



ordenación pormenorizada de su trama urbana, señalando los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas, e identificará los suelos dotacionales públicos previstos y obtenibles mediante el desarrollo de las actuaciones de dotación y de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en el plan.

2. En el ámbito del plan deberá garantizarse que el aprovechamiento subjetivo final de cada propietario que resulte de la nueva ordenación no sea inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.

3. La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior se ejercitará desarrollando de manera autónoma el régimen previsto para cada una de las actuaciones de dotación o de las unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del plan.

4. Los costes derivados de las obras de urbanización de la actuación, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán financiar con cargo a los incrementos adicionales de aprovechamiento que pudieran atribuirse en relación a los establecidos por el planeamiento anterior.

En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento con esa finalidad o que su contenido no alcanzase para satisfacer la totalidad de los costes, su financiación se realizará mediante la aplicación de una parte del aprovechamiento público que le corresponda a la administración en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por los incrementos de aprovechamiento atribuidos en los suelos objeto de la actuación de regeneración urbana, o bien mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose entre los propietarios y titulares de bienes especialmente beneficiados por la actuación.

Asimismo, el plan de reforma interior contendrá una memoria de viabilidad económica, un informe de sostenibilidad económica y un estudio ambiental y territorial estratégico para el caso de que fuera preceptiva la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria."

Treinta. Se añade el artículo 72 octies

"Artículo 72 octies. Programa de Actuación para la renovación o regeneración urbana.

El desarrollo de una actuación de renovación o regeneración urbana precisará de programa de actuación que incluirá además del contenido establecido en el artículo 111 o 167 de esta ley, según se trate de un programa de actuación integrada o de actuación aislada, la forma de aplicación de las cargas al desarrollo de la actuación, incluido, en su caso, un estudio de distribución de las contribuciones especiales entre los especialmente beneficiados.

La tramitación y aprobación del programa de las actuaciones de renovación o regeneración urbana se regirá por los procedimientos establecidos en esta ley para cada uno de ellos."

Treinta y uno. Se suprimen los apartados 3 y 4 del artículo 76.

Treinta y dos: se añade el artículo 76 bis

"Artículo 76 bis. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento.

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36.4 de esta Ley, el plan establecerá:

a) Las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, en aquellos casos en que dicho incremento de aprovechamiento comporte cesión de suelo dotacional de acuerdo con esta ley y la legislación de suelo del Estado, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas, sin consideración del viario, ya obtenidas y afectadas al uso público, y la edificabilidad en el área urbana homogénea o subzona de ordenación pormenorizada, y como máximo las establecidas en el artículo 36.2 de esta Ley.

No obstante, dicha cesión de suelo dotacional no será exigible en aquellos casos en que la proporción existente entre suelo dotacional y edificabilidad atribuida en el ámbito espacial de referencia fuera superior al 40% de los estándares establecidos en el artículo 36.2 de esta Ley.

b) El porcentaje público de aprovechamiento determinado en función del resultado de la memoria de viabilidad económica, en los términos establecidos en los apartados 1.d) y 3 del artículo 77 de esta Ley."



Treinta y tres. Se modifica el artículo 77, apartado 1, y se añade el apartado 3, que quedan redactados como sigue

"1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, será el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20% del aprovechamiento tipo del área de reparto en función de la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de los mismos que dispongan del mismo uso global.

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación el 10% de dicho incremento que podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración urbanas de escasa rentabilidad económica, o incrementarse hasta el 20% en función de su elevada rentabilidad por causa de su diferenciada localización urbana, siempre que se encuentren justificadas en la memoria de viabilidad económica.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 76.bis de esta Ley, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor."

"3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el Ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10% de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, asimismo recibirá el suelo correspondiente a las dotaciones establecidas en el artículo 36 de esta ley que, en su caso, fueran legalmente exigibles, cesión que podrá ser sustituida por la monetización económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante Ordenanza municipal, los Ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo."

Treinta y cuatro. Se añade el artículo 86 bis

"Artículo 86 bis. Reglas especiales en la gestión directa.

1. En la gestión directa, el proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes que, provisionalmente, se adjudican a la Administración originarias de los propietarios que se hayan abstenido de participar y fijará la indemnización que corresponda percibir a los propietarios por el valor del suelo en situación rural. En el trámite de información al público de la reparcelación estas parcelas se podrán adjudicar a terceros mediante subasta. El precio de partida será el importe de la indemnización, y la adjudicación se efectuará a quien en ese trámite ofrezca el mayor precio.

2. Quien resulte seleccionado, efectuado el pago, figurará en la reparcelación como adjudicatario de las parcelas, y serán a su cargo los costes de urbanización que correspondan.

3. Antes de aprobar la reparcelación, la Administración abonará al propietario originario el importe de la indemnización, según el precio resultante de la subasta.

4. En caso de quedar desierta la subasta, el Ayuntamiento, como propietario de los terrenos, asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad."

Treinta y cinco. El artículo 92, apartado 4, queda redactado como sigue



"4. En los proyectos de reparcelación que el urbanizador promueva ante la administración, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde que finalice el plazo de exposición al público de la reparcelación."

Treinta y seis. El artículo 96 queda redactado como sigue

"La reparcelación económica cumplirá las siguientes determinaciones:

- a) La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución, hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.
- b) La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el apartado anterior, a la equidistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico."

Treinta y siete. El artículo 99, apartados 3 y 4, queda redactado como sigue

"3. Como regla general, la gestión del patrimonio público de suelo preferirá el arrendamiento o alquiler a la enajenación. En caso de enajenación se preferirá la del derecho de superficie a la del pleno dominio. A tales efectos:

- a) El arrendamiento o alquiler se regirá por lo establecido en la legislación de vivienda de la Comunidad Valenciana y sobre el patrimonio de las administraciones públicas.
- b) El régimen del derecho de superficie es el establecido en la legislación estatal de suelo.
- c) La transmisión del pleno dominio se realizará de acuerdo con la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas.

4. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas, a través de alguna de las siguientes modalidades:

- a) Mediante enajenación por concurso público.
- b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.
- c) Directamente, por precio no inferior al valor de los terrenos, a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos, que promuevan la construcción de viviendas de protección pública. El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.
- d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o cualquier otra de las actuaciones previstas en el apartado 1 de este artículo."

Treinta y ocho. El artículo 106, apartado 7, queda redactado como sigue

"7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos en la ley de Expropiación Forzosa."

Treinta y nueve. El artículo 111, apartados 3 y 4.d), queda redactado como sigue

"3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada."



Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por los propietarios y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de esta ley para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento no podrán:

- a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.
- b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.
- c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados."

"d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."

Cuarenta. El artículo 117, apartado 2, queda redactado como sigue

"2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 50 y 51."

Cuarenta y uno. El artículo 118, apartado 2, queda redactado como sigue

"2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 50 y 51. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta."

Cuarenta y dos. El artículo 121, apartados 2 y 4 in fine, queda redactado como sigue

"2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:

- a) Objetivos del programa.
- b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
- c) Desarrollo previsible del programa.
- d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio
- f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes."

"4. Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda."

Cuarenta y tres. El artículo 131 queda redactado como sigue

"La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las bases de programación, por lo establecido en la presente ley y las normas que la desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público."

Cuarenta y cuatro. El artículo 143, se añade un nuevo apartado 4, el 4 pasa a ser el 5, redactados como sigue y el apartado 5 pasa a ser el 6

"4. En gestión directa, la Administración actuante determinará en la aprobación del Programa de actuación si los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonarán los



gastos de urbanización en metálico o en suelo.

5. En gestión indirecta, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico"

Cuarenta y cinco. El artículo 151 , apartado 3, queda redactado como sigue

"3. La Administración actuante, para asumir mediante gestión directa el Programa a desarrollar en las condiciones establecidas en el artículo 143.4, bastará con que comprometa crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5% del coste total de las cargas del Programa."

Cuarenta y seis. Se añade el apartado 4 al artículo 152

"4. En los supuestos a los que se refiere el apartado anterior, la resolución del Programa implicará que el Ayuntamiento quede como titular fiduciario de las correspondientes parcelas. Si se efectúa otra adjudicación del Programa, estas parcelas se adjudicarán al nuevo urbanizador en concepto de retribución. En el caso de que se tramite la reversión de la reparcelación, se llevará a cabo su restitución a quienes hubieran retribuido en terrenos."

Cuarenta y siete. El artículo 153, apartado 1, inciso final, y 3, queda redactado como sigue.

"No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera o hipotecaria que se establezca por el urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva."

"3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación provisional, podrá cancelarse la afección real a instancia del titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la cuenta de que se trate."

Cuarenta y ocho. Se añade el artículo 165 bis

"Artículo 165 bis. La reversión de la reparcelación.

1. Al resolver el Programa de Actuación Integrada la Administración urbanística actuante podrá revertir la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización.

2. En el caso de no haberse aprobado la reparcelación, la Administración al resolver el Programa de Actuación Integrada deberá acordar la adopción de las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable, salvo aquellos en los que, de acuerdo con los criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, considere necesario mantener en su clasificación actual para atender la demanda de suelo en sus diferentes categorías.

3. De haberse aprobado definitivamente la reparcelación, si no se hubieren iniciado las obras de urbanización o estas se hubieren ejecutado en menos de un veinte por ciento de acuerdo con el programa de actuación integrada, el Ayuntamiento podrá optar por dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso parcelario y acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley y en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, o establecer medidas, con arreglo a la presente ley, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo no superior a 5 años, prorrogable, una sola vez, por cinco años más.

4. Si las obras de urbanización se hubieren ejecutado en más de un veinte por ciento de acuerdo con el programa de actuación integrada, el ayuntamiento podrá optar por:

- Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a la presente ley, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de diez años, prorrogable una sola vez por cinco años más.
- Dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso reparcelatorio y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los



critérios establecidos en esta ley y en la Estrategia Territorial de la Comunitat València.

c) Subdividir la unidad de ejecución y aplicar la regla del apartado a) o b) en función del análisis de cada uno de los ámbitos de la actuación.

5. En el procedimiento de reversión de la reparcelación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 92 de esta ley.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a los que de lugar el proceso de reversión de la reparcelación le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

6. Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la Administración urbanística actuante podrá ofrecer a los propietarios la posibilidad de que, en el plazo de tres meses desde la notificación, asuman la condición de urbanizador mediante el régimen de gestión por los propietarios previsto en esta ley. A estos efectos, el porcentaje a que se refiere el artículo 114 se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales."

Cuarenta y nueve. El artículo 175, apartado 2, queda redactado como sigue

"2. Los proyectos de urbanización que se formulen independientemente de un programa se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para los estudios de detalle en los términos que recoge el artículo 57 de la presente ley, sin que estén sometidos a evaluación ambiental estratégica."

Cincuenta. Se añade el artículo 175 bis

"Artículo 175 bis. Pago de las obras de urbanización a cargo de propietarios beneficiados.

Cuando la Administración ejecute obras de infraestructuras que dote de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas, podrá imponer a los propietarios de las mismas, mediante cuotas de urbanización reguladas en el artículo 149 de esta Ley, el pago de los costes de dichas obras. En estos casos la Administración calculará las cuotas de liquidación de acuerdo con los criterios establecidos para su cálculo en el seno de un proyecto de reparcelación, incluyendo un plan de pagos para cada uno de los propietarios afectados. A los propietarios con edificación construida podrá exigirse el pago desde el inicio de las obras. Al resto de propietarios no podrá exigirse el pago de las cuotas de urbanización hasta que la parcela de la que cada uno sea titular adquiera la condición de solar."

Cincuenta y uno. Se modifica el título del artículo 177 y se añade un apartado 4

"Artículo 177. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida."



"4. La condición de solar se extingue:

- a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.
- c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo."

Cincuenta y dos. El artículo 179 queda redactado como sigue

"1. Los propietarios de solares deberán solicitar licencia de edificación en el plazo establecido en el Plan o en el Programa de Actuación. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar.

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberán iniciar el proceso de edificación y, en su caso, urbanización, en el plazo establecido en el Plan. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que fuera posible su programación como actuación aislada.

Los planes fijarán los plazos de edificación de solares y, en su caso, urbanización de actuaciones aisladas en suelo urbano atendiendo a las circunstancias económicas, sin que en ningún caso este plazo pueda ser superior a seis años.

2. Los propietarios deben iniciar la edificación, y en su caso la urbanización, a que tengan obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan o el programa y concretados en la licencia municipal.

3. En caso de incumplimiento de los plazos para edificar, el Ayuntamiento podrá dictar orden individualizada de edificación o rehabilitación en los ámbitos prioritarios de actuación que se determinen de acuerdo con criterios expresos y objetivos de prioridad. La delimitación de estos ámbitos corresponderá al Ayuntamiento en municipios de población de más de 20.000 habitantes y a las Comisiones Territoriales de Urbanismo, a propuesta del Ayuntamiento en municipios de población igual o inferior a 20.000 habitantes.

4. Las Corporaciones públicas y las empresas que poseyeren solares para ampliaciones de edificios o instalaciones necesarias para la actividad productiva existente en los mismos podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos, por autorización del Ayuntamiento, previo informe de la Conselleria competente en urbanismo y, en su caso, de la de industria o comercio."

Cincuenta y tres. El artículo 180, apartados 1 a 4, quedan redactados como sigue, además se añaden los apartados 5 a 8

"1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Así mismo, deberán adaptarlos al entorno rural o urbano en los términos establecidos en los apartados 5 a 8 de este artículo. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años deberán promover, al menos cada diez años, la realización de una inspección técnica y de un informe de evaluación del edificio, a cargo de facultativo competente.

El contenido de los informes de evaluación para inmuebles de uso residencial destinado a cualquier tipo de vivienda, abarcarán los siguientes aspectos:

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio reflejando los resultados de la inspección, indicando los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias adecuándolas al uso a que se destinen.
- b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) Evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

Los informes de evaluación del edificio de inmuebles para usos distintos al destinado a vivienda,



incorporarán únicamente los aspectos previstos en los apartados a) y b).

Los propietarios de edificios de uso residencial destinado a cualquier tipo de vivienda, que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, tendrán que disponer del correspondiente informe de evaluación del edificio con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

3. La eficacia a efectos administrativos del informe de evaluación del edificio, de uso residencial destinado a cualquier tipo de vivienda, requerirá la inscripción del mismo en el registro autonómico habilitado al efecto.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición del informe de evaluación del edificio y que esté vigente. Si este no se ha efectuado, podrá realizarlo de oficio a costa de los obligados.

5. Los propietarios, y demás obligados de acuerdo con la legislación del suelo del Estado, de edificaciones que sean susceptibles de albergar usos residenciales, industriales o terciarias, estén situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubica la edificación de los servicios urbanísticos básicos, en los siguientes términos:

a) En el caso de edificaciones en suelo urbano, deben realizar las actuaciones necesarias para dotar a los terrenos sobre los que se erigen de la condición de solar, de acuerdo con el artículo 177 de la Ley, bien sea mediante licencia urbanística o programa de actuación integrada o aislada.

b) En el caso de edificaciones en suelo urbanizable, deben realizar las actuaciones necesarias para llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos hasta que adquieran la condición de solar de acuerdo con el Título II del Libro II de la Ley, en su defecto y hasta tanto se realiza la urbanización, deberán dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos exigibles para las edificaciones en suelo no urbanizable.

c) En el caso de edificaciones en suelo no urbanizable deberán contar con los servicios urbanísticos en los términos establecidos el artículo 196.4 y en el último párrafo del artículo 197 de la ley si se trata de las edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes si se trata de edificaciones que deben incluirse en ámbitos sujetos a una actuación de minimización de impactos.

6. Las actuaciones sobre las edificaciones en suelos urbanizables sin programación y en suelos no urbanizables a que se refiere el apartado anterior, deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias para cumplir con lo preceptuado en el artículo 20.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en los artículos 8 y 196 de esta Ley. Esta obligación también puede incluir actuaciones sobre elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

7. En los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se efectuará a través de los procedimientos de transformación urbanística regulados en el Título II del Libro II, de esta ley o a través de proyectos de urbanización financiados con contribuciones especiales o mediante otros mecanismos de financiación aprobados por la Administración actuante de acuerdo con la legislación que resulte de aplicación.

En los suelos no urbanizables el cumplimiento de estas obligaciones se efectuará a través de los instrumentos previstos en los artículos 210 y siguientes de esta Ley.

8. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar o, en su caso, cuente con los servicios propios de las edificaciones en suelo no urbanizable, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de esta ley podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable."

Cincuenta y cuatro. El artículo 184 queda redactado como sigue

"1. Transcurrido el plazo para iniciar o concluir por el propietario la edificación de los solares sometidos al deber de edificar, la rehabilitación de los edificios sometidos a dicho deber y, en su caso, la urbanización, conforme al artículo 179 de esta ley, sin que se haya cumplido la obligación urbanística, dentro de los ámbitos prioritarios de actuación delimitados conforme al citado artículo, la administración, de oficio o a instancia de particular, deberá notificar a los propietarios y demás interesados la propuesta de declaración de incumplimiento del deber de edificar, rehabilitar y, en su caso de urbanizar, y de la inscripción de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Los propietarios afectados dispondrán, en todo caso, del plazo de un mes, contado desde la notificación, para oponerse a



la misma.

2. Transcurrido este plazo, o presentada oposición por el propietario y previo análisis del resultado de la memoria de viabilidad económica y del interés general y de la satisfacción de la función social que comporta la edificación del inmueble, la administración resolverá sobre la declaración de incumplimiento, la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar y la aplicación del régimen de edificación forzosa, comunicándolo, en su caso, al Registro de la Propiedad para su inscripción.

La inexistencia del Registro Municipal señalado no afectará a la validez y eficacia de las resoluciones declaratorias de incumplimiento, ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación del suelo de Estado.

3. Efectuada la resolución para la declaración del incumplimiento podrá iniciarse la ejecución por sustitución forzosa mediante la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de un agente edificador. El régimen de sustitución forzosa legitima a cualquier persona física o jurídica, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación de un solar y, en su caso, la realización de las obras de urbanización.

4. El procedimiento para la selección del adjudicatario se iniciará, de oficio o a instancia de particular, por el Alcalde. El inicio del procedimiento se comunicará al Registro de la Propiedad y se dará audiencia al propietario por el plazo de un mes. El procedimiento de aprobación del programa de actuación aislada y de selección del adjudicatario se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 186 de esta Ley, en lo dispuesto en la misma para programas de actuación aislada y, supletoriamente, por la regulación de las actuaciones integradas.

5. De quedar desierto el concurso se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un 25 por 100. Si el segundo concurso también quedara desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses desde la resolución que declare desierto el concurso, iniciará el procedimiento para la venta forzosa mediante pública subasta de acuerdo con la legislación de patrimonio de las administraciones públicas. El adquirente ha de comprometerse y garantizar el inicio de su edificación en el plazo de un año, inscribiéndose dicho compromiso en el Registro de la Propiedad. En caso de quedar desierta la subasta, el Ayuntamiento podrá adquirir el inmueble por expropiación.

6. Tanto en la modalidad expropiatoria como en la modalidad de sustitución forzosa en régimen de propiedad horizontal derivadas de las previsiones de este artículo se ajustarán a las reglas especiales por incumplimiento de la función social de la propiedad reguladas en el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, salvo en el supuesto de la suscripción del convenio establecido en el apartado 2.c) del artículo 185 de esta ley.

7. Las mismas reglas de este artículo son aplicables al incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para la rehabilitación, conservación o intervención en un edificio."

Cincuenta y cinco. El artículo 185 queda redactado como sigue

"1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar podrá iniciarse, de oficio o a instancia de particular, ante la administración actuante. El inicio del procedimiento precisará, al menos, de los requisitos sustantivos y documentales siguientes:

a) Fundamentación del incumplimiento del deber por el propietario del inmueble, sobre la base de la información pedida al efecto por los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

b) Documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica, que justifique la edificación o rehabilitación de la actuación aislada y el interés general de la actuación, así como los plazos previsibles para ello, acompañada de documento acreditativo de constitución de una garantía provisional, por importe mínimo del dos por ciento del coste total estimado de las obras objeto de la actuación propuesta.

c) El ayuntamiento procederá a la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias en la finca objeto de la actuación y solicitará al Registro de la Propiedad un certificado de dominio y cargas del inmueble, lo que se hará constar mediante una nota marginal en este; y se someterá a información pública por un plazo de un mes anunciado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de la provincia, y se tendrá que notificar, simultánea o previamente, y de manera expresa, a la propiedad, para que alegue lo que considere adecuado a su derecho en el plazo de un mes desde la notificación.

2. Una vez culminado el período de información pública procederá de la forma siguiente:

a) El ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, considerará la procedencia de adoptar el procedimiento de sustitución forzosa y, para ello, convocará al propietario y al particular intere-



sado para que, a la vista de las actuaciones llevadas a cabo, manifiesten sus conclusiones definitivas con respecto al incumplimiento del deber de edificar, urbanizar en su caso, o rehabilitar, procediendo, en consecuencia, a la ratificación o levantamiento de la suspensión cautelar de licencias adoptada.

b) Procederá la declaración de incumplimiento del deber en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputables a la responsabilidad del propietario y no derivadas de decisiones administrativas que lo hubieran impedido. La declaración comportará la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la habilitación para la convocatoria de concurso de selección de programas de actuación aislada de edificación, urbanización en su caso, o rehabilitación en sustitución forzosa del propietario, la imposición de la sanción establecida en el apartado 4 del artículo 103 de esta ley y la comunicación al registro de la propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

c) No obstante lo anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de concurso de programa de actuación aislada en sustitución forzosa del propietario, sin aplicación de medidas sancionadoras derivadas del incumplimiento y sometido exclusivamente a la modalidad de ejecución forzosa en régimen de propiedad horizontal.

3. El procedimiento de aprobación del programa de actuación aislada y de selección del agente edificador se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 186 de esta Ley, en lo dispuesto en la misma para programas de actuación aislada y, supletoriamente, lo regulado para programas de actuación integrada.

4. En caso de inactividad del ayuntamiento, la Conselleria competente en materia de urbanismo de la Generalitat podrá declarar la situación de sustitución forzosa mediante programa de actuación aislada por sustitución del propietario.

5. Los propietarios de una actuación aislada de iniciativa privada que, voluntariamente y en el procedimiento de audiencia municipal, acuerden su desarrollo en régimen concertado con el promotor que hubiera iniciado el procedimiento, podrán participar en ella en los términos que conjunta y libremente establezcan.

En concreto, podrán recibir mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio, en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufragan o del valor de la finca aportada de la que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación conlleva.”

Cincuenta y seis. El artículo 186 queda redactado como sigue

“1. El Alcalde convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de interesado, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección del adjudicatario, aprobando a tal efecto el pliego de condiciones, en las que figurarán como mínimo los siguientes criterios de adjudicación:

- Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.
- Alternativamente al pago en metálico, propuesta de pago con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.
- Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
- Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
- Porcentaje de viviendas de protección pública a integrar en la edificación, en el caso de actuaciones de renovación o regeneración urbana de uso global residencial.
- Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

2. La valoración de estos criterios de adjudicación deberán representar, al menos, un 80% del total de la valoración establecida en el pliego de condiciones. La diferencia entre el criterio de mayor valor y el de menor no puede superar el quince por ciento.

3. La convocatoria se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, y durante los plazos establecidos en el apartado número 4 siguiente, podrán presentarse proposiciones, con el contenido documental previsto en el artículo 167 de la ley y de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución del propietario y pretender la adjudicación de su ejecución. El adjudicatario contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los programas de actuación aislada y edifi-



catorios y en lo no previsto, será de aplicación lo establecido respecto del agente urbanizador de actuaciones integradas, con las especificidades propias de los programas de actuación aislada.

b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución forzosa del propietario debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, por convenio con la propiedad o por causa del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios de un programa de actuación aislada en los términos establecidos en el artículo 167 de esta ley.

4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección de agente urbanizador por sustitución forzosa constará de dos fases:

a) Una primera, de plazo de dos meses duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta, por cuantos particulares lo deseen, debiendo permanecer en exposición pública todas las presentadas por el plazo mínimo de un mes a partir de la terminación del anterior. Transcurrido ese plazo, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos que se considere necesario, el ayuntamiento procederá a seleccionar una alternativa técnica justificada en los factores establecidos en el pliego de condiciones que afectaran a la alternativa técnica.

b) Una segunda fase, de plazo de duración de dos meses, para la presentación, en plica cerrada, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad económica y, en su caso, de sostenibilidad económica a la alternativa seleccionada.

Transcurrido ese plazo, en los diez días siguientes se procederá a la apertura de plicas, quedando en exposición pública todas ellas durante veinte días para recabar eventuales alegaciones al respecto.

c) Ulтимado ese plazo, en el máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, procederá a la adjudicación del programa de actuación edificatoria o rehabilitadora a aquella propuesta que mejor cumpla los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

5. La aprobación de los programas de actuación aislada produce, para la parcela, el solar o edificio a rehabilitar, los siguientes efectos:

a) En el régimen de reparcelación forzosa o voluntaria, la adjudicación de la parcela o solar en proindiviso a los efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal, en la proporción resultante al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios y la ocupación de la parcela por aquel, a los efectos de la realización de las obras. En el caso de no suscripción del convenio establecido en el apartado 2.c) del artículo 185 de esta ley, de la parte que le corresponda a la propiedad se descontará aquella de valor equivalente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, atribuyéndose la edificación resultante al ayuntamiento en el proceso de reparcelación forzosa.

b) En el régimen de expropiación forzosa, la obtención de la parcela o el solar por el adjudicatario del concurso, con el adeudo previo de su importe, valorado de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación estatal de suelo, a los efectos de su edificación como propietario nuevo, en los términos establecidos en el programa de actuación. Del valor de la expropiación, la parte correspondiente a la sanción por incumplimiento del deber de edificar, en su caso urbanizar o rehabilitar, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, corresponde a la administración.

c) Constitución de garantía por el importe del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.

Cincuenta y siete. El artículo 187 queda redactado como sigue

"1. En el supuesto de la actuación concertada regulada en el artículo 185.5 los propietarios afectados por la actuación podrán participar en ella abonando la parte económica que les corresponda o que acuerden con el promotor de la misma, recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. En el supuesto de la actuación concertada regulada en el artículo 186.5 y de manera obligada en el de la edificación forzosa del artículo 184.3, ambos de esta ley, los afectados recibirán, también mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.

3. Les asiste asimismo el derecho a autoexcluirse de la actuación, recibiendo compensación monetaria por sus bienes, conforme a la legislación estatal en materia de valoraciones, sin asumir los riesgos y beneficios de aquella."



Cincuenta y ocho. Se añade el artículo 187 bis

"Artículo 187 bis. Venta forzosa.

1. Efectuada la declaración de un inmueble en situación de edificación forzosa, el ayuntamiento, podrá, en lugar de adjudicar un programa de edificación a un agente edificador, disponer el inicio del procedimiento de concurso para la venta forzosa de los inmuebles.
2. El acuerdo implicará la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso edificatorio y, en su caso, urbanizador, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. El acuerdo contendrá la valoración del inmueble de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.
3. El precio obtenido en la licitación se entregará al propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.
4. La convocatoria de concurso deberá iniciarse en un plazo no superior a dos meses desde la declaración de una parcela o solar en situación de venta forzosa, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar el adjudicatario, en cantidad no inferior al 25% del valor del solar.
5. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la provincia correspondiente, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación. Los criterios por los que habrá de regirse el concurso serán, al menos, los establecidos por esta ley para la adjudicación de programas de Actuación Aislada.
6. Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o el optante seleccionado otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento del anterior propietario. Además del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación de las condiciones del concurso, del expediente tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros.
7. En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25% del precio correspondiente al propietario. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en la primera.
8. Si la segunda convocatoria de concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo. Transcurrido este último plazo sin que el ayuntamiento adquiriera el solar, no podrá reiniciarse el procedimiento de venta forzosa y deberá procederse a la adjudicación de un programa de edificación al adjudicatario.
9. Tras el concurso, la declaración de parcela o solar como de edificación forzosa no se anulará ni cancelará hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de adjudicación. Si éstas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento podrá disponer la ejecución de la fianza y la expropiación del inmueble, y de la obra parcialmente realizada, en su caso en su caso."

Cincuenta y nueve. Se añade el artículo 187 ter

"Artículo 187 ter. Subrogación de la Generalitat en la competencia municipal.

Cuando el procedimiento de declaración de edificación forzosa de un inmueble para su venta forzosa fuera iniciado a instancia de parte y no se resolviese o, en cualquiera de sus fases, se paralizase injustificadamente durante un tiempo superior a seis meses, el interesado podrá requerir de la Generalitat la subrogación de esta última en las competencias municipales, hasta la terminación del procedimiento de venta forzosa."

Sesenta. Se añade el artículo 187 quater

"Artículo 187 quater. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.

Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento la expropiación forzosa de los inmuebles no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de venta forzosa desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación."



Sesenta y uno. El artículo 193, apartado 3, queda redactado como sigue

"3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicarle los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales."

Sesenta y dos. El artículo 194, apartados 1 y 2, queda redactado como sigue

"1. Se podrán adjudicar a su antiguo titular las parcelas netas lícitamente consolidadas. La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto al programa.

2. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación, aunque quede en propiedad y beneficio de su antiguo titular."

Sesenta y tres. Artículo 197, apartados b) y e) 3º y apartado f) 8º quedan redactados como sigue

"b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4.º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.

5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.

En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agraria, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales, será preceptivo que el planeamiento urbanístico, en su caso, su modificación haya delimitado justificadamente las zonas en que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.

La Conselleria competente en materia de agricultura, sólo emitirá informe favorable para aquellas viviendas que estando vinculadas a una explotación agraria, presenten una dimensión mínima de una Unidad de Trabajo Agrario o cuyo titular tenga la condición de agricultor profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación."

"3.º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto de perímetro ininterrumpido que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal."

"8.º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre, que requiera la ocupación mínima de una hectárea y deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de



vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5.º del presente apartado.

Salvo lo dispuesto en el punto 8º, la parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor."

Sesenta y cuatro. El artículo 200, apartado 4, queda redactado como sigue

"4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario."

Sesenta y cinco. El artículo 201, apartado 3, queda redactado como sigue

"3. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

A los efectos de esta ley, se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas característicos de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó."

Sesenta y seis. Se añade un punto 6º) al apartado 2.d) del artículo 202

"6.º Las instalaciones de energía renovable cuando la energía sea obtenida, al menos en un 50 por ciento, a partir de recursos, productos y subproductos de la propia actividad agraria de la explotación, y se genere un nivel elevado de autosuficiencia para la explotación agraria. En estos casos, se deberá solicitar informe de las consellerías competentes en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso, aprovechamiento y de su ubicación, y de la Conselleria competente en materia de energía en función de la racionalidad del aprovechamiento energético propuesto."

Sesenta y siete. El artículo 203, apartado 3, queda redactado como sigue

"3. La autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la autorización ambiental integrada o de la licencia de actividad."

Sesenta y ocho. El artículo 204, apartado 2, queda redactado como sigue

"2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá en la declaración de interés comunitario, a propuesta del Ayuntamiento, por cuantía equivalente al 2% de los costes del proyecto de edificación y de las obras necesarias para la implantación de los servicios a que se refiere el último párrafo del artículo



197 de esta ley. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido. El otorgamiento de prórroga del plazo a que se refiere el artículo 205 de esta ley no comportará un nuevo canon urbanístico."

Sesenta y nueve. El artículo 205, apartado 1, queda redactado como sigue

"1. La Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años."

Setenta. El artículo 207, apartado 1, queda redactado como sigue

"La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado."

Setenta y uno. Se modifica el título del capítulo III del Título IV del Libro II que queda redactado como sigue:

"Capítulo III. Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable"

Setenta y dos. El artículo 210, apartados 2 y 3, queda redactado como sigue y se añaden los apartados 4 y 5

"2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales propias del ámbito territorial. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad de tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que pueda tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales".

"3. Únicamente podrán legalizar la obra y el uso residencial a través de su inclusión en el ámbito de los instrumentos regulados en este Capítulo, las edificaciones completamente acabadas antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Y ello con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que sobre las mismas hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten.

La exposición al público de cualquiera de los instrumentos de minimización de impactos regulados en este capítulo, implica la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en los mismos. Quedan en suspenso, asimismo, los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o tramitación.

En caso de no producirse la aprobación del instrumento decae la posibilidad de alcanzar la legalización de las edificaciones a través de los instrumentos regulados en este capítulo, debiendo preceptivamente dictarse y ejecutarse las órdenes que procedan de acuerdo con los artículos 231 y siguientes de la presente ley".

"4. Para legalizar, a través del plan, edificaciones que se encuentren situadas en el suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales, o suelo que se encuentre afectado por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización, se deberá emitir informe previo vinculante de la administración con competencias afectadas".



"5. En el caso de que el núcleo de viviendas consolidado o viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en terreno forestal o colindante al mismo, se procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.

En caso de no realización de estas medidas en el proyecto de legalización, la administración pública quedará exenta de responsabilidad en el supuesto de que se produzcan daños materiales como consecuencia de un incendio.

En el supuesto de que el núcleo de viviendas consolidado objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre Riesgos de Inundación de la Comunitat Valenciana.

En los dos casos anteriores, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.

Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable "

Setenta y tres. El artículo 211 queda redactado como sigue

"1. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un plan especial que podrá comprender diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización, correspondiendo a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la aprobación definitiva del plan especial, conforme al Libro I de esta ley y, al ayuntamiento, la selección del programa de actuación integrada y la designación del urbanizador, según este libro II.

2. El programa y el plan especial comprenderán, al menos, los siguientes documentos técnicos:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.

b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.

c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación geoméricamente racional del perímetro del núcleo de viviendas consolidado a regularizar, incluyendo los terrenos estrictamente necesarios para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente, así como los estrictamente precisos destinados a usos terciarios. La ordenación que se proponga respetará la parcelación existente, sin perjuicio de los ajustes que resulten necesarios para cumplir los condicionantes establecidos en este artículo.

d) Estudio de integración paisajística con el contenido establecido en el anexo II de la ley con especial incidencia en las medidas a adoptar en las edificaciones preexistentes.

e) Proyecto de urbanización u obras públicas ordinarias a formular, que incluya las obras de urbanización estrictamente imprescindibles para atender las necesidades residenciales existentes y para la minimización de impactos que motiva el planeamiento, adaptadas al carácter de la actuación y al parcelario, orografía, caminos y otras infraestructuras existentes. En particular, incluirá, preceptivamente, un sistema de depuración de vertidos de toda índole, pudiendo ser agrupado por viviendas, unos espacios destinados a la recogida regular de residuos sólidos, un sistema viario que permita un acceso rodado precario a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria. Asimismo, si resulta económica, técnica y ambientalmente posible, la disposición de un sistema de suministro de agua potable y energía eléctrica.

f) Anexo en el que se describirá las obras a ejecutar en el interior de las parcelas particulares para conseguir la adaptación paisajística, conectar los servicios de la vivienda a la red de alcantarillado y



suministros implantadas en su caso y cuando proceda, y la adaptación de vallados u otras a las que obligue el plan.

g) Estudio de viabilidad económica de la inversión, incluyendo otros costes de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras e informe de sostenibilidad económica.

h) Estudio de los costes de la implantación de servicios que resulten de utilidad a todos los afectados se sufragarán en un 80% en proporción a los metros cuadrados de techo de cada una de las viviendas y el 20% restante en proporción a la superficie de la parcela vinculada. Estudios de los costes de las obras a ejecutar en el interior de cada una de las parcelas o edificaciones particulares, al ser útiles únicamente al propietario, se sufragarán a su costa.

i) Convenio urbanístico de gestión que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante y el procedimiento de ejecución de la minimización que contemplará, como mínimo, las siguientes determinaciones:

1º. Regulación de los costes derivados de la minimización del impacto territorial que habrán de ser asumidos por los propietarios afectados, mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en el convenio urbanístico, quedando las fincas o parcelas correspondientes afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

2º. Regulación del deber de cesión a la administración del suelo preciso para las dotaciones públicas y suelos terciarios a incorporar a la gestión de la regularización. Este deber se cumplimentará preferentemente mediante su cesión al Ayuntamiento en virtud de las condiciones establecidas en el convenio urbanístico suscrito, o bien mediante la cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación y, finalmente, cuando no fuera posible la aplicación de las dos alternativas anteriores, mediante la expropiación forzosa.

3º. Regulación de los plazos para hacer efectiva la cesión a la administración de los suelos señalados en el número anterior, en función, en su caso, de las fases de urbanización que se cumplan en el apartado 6 siguiente.

3. En el caso de que existan actividades que puedan resultar incompatibles con el uso residencial a una distancia del núcleo de viviendas inferior a la prevista por la normativa específica que les sea de aplicación, se requerirá informe de las consellerías competentes en materia de industria y ordenación del territorio.

4. Salvo convenio acordado entre los propietarios que representen la mayoría de las parcelas edificables privativas resultantes y el ayuntamiento, en cuyo caso se determinará la modalidad de ejecución por la propiedad conforme a esta ley, el desarrollo y ejecución de la actuación se llevará a cabo por iniciativa pública, bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de la selección de un urbanizador, de acuerdo a lo establecido en esta ley y en la legislación estatal de contratos del sector público.

5. En el caso de gestión directa, la ejecución de la actuación de minimización de impacto podrá desarrollarse mediante la aplicación del régimen de contribuciones especiales u otras formas de financiación que se establezcan por la administración urbanística actuante.

6. Se permitirá la ejecución por fases de las obras de urbanización, siempre que el plazo total de las mismas no supere los cinco años, pudiendo ampliarse hasta un máximo del doble en aquellos casos justificados por el elevado coste de urbanización por metro cuadrado o por las dificultades técnicas de su ejecución."

Setenta y cuatro. Se añade el artículo 211 bis

"1. Los propietarios de edificaciones susceptibles de albergar usos residenciales que se encuentren en los mismos supuestos previstos en el artículo 210 de la ley, pero que por su ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización de impactos, deberán solicitar declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, para lo cual deberán presentar ante el ayuntamiento, junto a la solicitud, documentación que acredite que no cabe su inclusión en un ámbito de minimización de impactos del artículo 210. Corresponde al pleno del Ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización impacto ambiental.

2. Obtenida la declaración a que se refiere el apartado anterior, el interesado deberá solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación al Ayuntamiento, a la que deberán acompañar un estudio de integración paisajística y un proyecto básico de edificación, donde se describa la situación actual de la edificación, así como las obras que resultan necesarias para el cumplimiento de las



obligaciones marcadas por los artículos 180 y concordantes de esta ley.

En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o colindante al mismo procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos. En el supuesto de que la vivienda objeto de la minimización de impacto ambiental se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre Riesgos de Inundación de la Comunitat Valenciana.

En los dos casos anteriores, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.

Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable.

El otorgamiento de la licencia podrá implicar la necesidad de eliminar o adaptar partes de la edificación principal o de elementos accesorios de la parcela, por afectar de una forma grave al paisaje y medio ambiente.

3. De forma previa al otorgamiento de la licencia se deberá solicitar informe vinculante de la Conselleria con competencia en urbanismo, paisaje e inundabilidad, se otorgará trámite de audiencia a los propietarios colindantes y de deberá efectuar un periodo de exposición pública de un mínimo de 20 días.

4. Precisaré informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas, el otorgamiento de licencia a edificaciones, respecto de las cuales quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística, que se encuentren:

- a) Situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales,
- b) Afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización."

Setenta y cinco. El artículo 212, apartado 2, queda redactado como sigue, se añade el apartado 3 y el anterior apartado 3 pasa a ser el apartado 4.

"2. Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de legalización a los efectos de acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el Plan Especial de la actuación de minimización de impacto territorial.

3. En estas edificaciones no se podrá conceder ninguna licencia de obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales. El plan y la licencia de minimización podrán regular la autorización futura de obras de reforma interior o para la ejecución de pequeños elementos auxiliares, que no incrementen la edificabilidad, y no supongan una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales conseguidos con la minimización. La concesión de estas licencias deberá contar con informe previo vinculante de la Conselleria competente en materia de urbanismo, territorio y paisaje.

4. Las parcelas no edificadas deberán quedar fuera del ámbito de la actuación; si se incluyera alguna, permanecerá sin edificación en su uso agrario o forestal o será destinada a espacio libre."

5. En caso de incumplimiento de la obligación indicada en el artículo 180.5 y concordantes, el Ayuntamiento podrá, previa audiencia por un plazo de 20 días a los interesados, dictar las órdenes de ejecución necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en los mismos. Las órdenes se sujetarán al régimen establecido en los artículos 182 y concordantes.

6. A los 6 meses de dictar las ordenes indicadas, si no se hubiere adaptado la edificación a lo establecido en esta disposición, el ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, en los términos previstos en el apartado 1.a) del artículo 241 de esta ley y, en su caso, las obras correspondientes a la obligación



establecida en el artículo 180.5 podrán ser ejecutadas subsidiariamente por el ayuntamiento.”

Setenta y seis. El artículo 213 queda redactado como sigue

“Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones que requieran colocación de andamiaje en vía pública, cualquiera que sea su uso.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones.
- f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.
- g) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- h) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- i) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.b de esta ley.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.b) y c) de esta ley.
- l) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, invernaderos e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- p) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
- q) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.a) de esta ley.
- r) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- s) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.”

Setenta y siete. El artículo 214 queda redactado como sigue

“Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 222 de esta ley:

- a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público.
- b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones cuando no afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación y no requieran colocación de andamiaje en vía pública.
- c) Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.
- d) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.
- e) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado.”

Setenta y ocho. El artículo 216, se añade un apartado 2 que queda redactado como sigue y el apartado 2

33



pasa a ser el 3:

"2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

- a) El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico.
- b) No se trate de un uso residencial ni industrial
- c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a un mes
- d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo."

Setenta y nueve. Se añade la letra d) al apartado 1 del artículo 221

"d) El resto de supuestos sujetos a licencia en el plazo de dos meses."

Ochenta. El artículo 236, apartado 5, queda redactado como sigue

"5. El plazo de quince años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, tampoco será de aplicación sobre suelo no urbanizable. En estos casos no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado."

Ochenta y uno. Se añade un párrafo al final del artículo 241, apartado 1

"En los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística iniciados a partir de la entrada en vigor de esta ley, el plazo máximo para imponer multas coercitivas o culminar el procedimiento de ejecución forzosa por los medios legales será de 3 años desde que se notifique la orden de ejecución. Transcurrido ese plazo, la administración deberá preceptivamente proceder a la inmediata ejecución subsidiaria."

Ochenta y dos. Se añaden las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava

"Cuarta. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística

Con la salvedad expresada en el artículo 212.3 de la ley, y en las ordenes individualizadas, la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística que se haya producido antes de la entrada en vigor de esta ley, no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno".

"Quinta. Informes de condiciones técnico-económicas de las empresas distribuidoras de energía eléctrica.

1. En los informes de condiciones técnico-económicas que evacuen las empresas distribuidoras para los nuevos suministros, o ampliación de potencia de los existentes, incluidos los correspondientes a actuaciones urbanísticas y a la implantación o ampliación de actividades en el territorio, que impliquen nueva extensión de red, justificarán, de forma expresa y motivada, la elección del punto y de la tensión de conexión, recogiendo para ello los datos que acrediten la falta de capacidad, u otras causas reglamentarias, que impidan que el punto de conexión para alimentar el suministro solicitado no pueda realizarse desde los distintos puntos de las redes de distribución más cercanos eléctricamente al mencionado suministro. Igualmente, en dicho informe expresará de forma clara y debidamente justificada para el solicitante, las instalaciones y costes de los que éste no deberá hacerse cargo, con motivo del sobredimensionamiento y mejoras de calidad y/o requisitos adicionales en las instalaciones no exigibles reglamentariamente.



Cuando las instalaciones de nueva extensión deban ser cedidas a la distribuidora conforme a la legislación vigente, ésta informará expresamente al solicitante que las haya costeado de la posibilidad de exigir la suscripción de un convenio de resarcimiento de dichos costes frente a terceros, por una vigencia de mínima de diez años quedando dicha infraestructura abierta al uso de terceros.

2. Aquellos que tengan la condición de interesados en el expediente administrativo en el seno del cual se emita el informe a que se refiere el apartado anterior, podrán presentar escrito de alegaciones ante la Conselleria competente en materia de energía a los efectos de que dicte resolución vinculante sobre la cuestión planteada".

"Sexta. Clasificación de terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable

Los terrenos forestales que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como suelo urbano o urbanizable, ni podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal, en el plazo de 30 años desde que se extinguió el incendio".

"Séptima. Plan para la elaboración y registro del informe de evaluación de un edificio.

El plazo máximo para la elaboración y registro del informe de evaluación del edificio, en función del año de construcción del edificio será el siguiente:

Año de construcción del edificio	Plazo límite presentación y registro del informe de evaluación del edificio
Anterior a 1900	31 de diciembre de 2017
Entre 1901 y 1950	31 de diciembre de 2018
Entre 1951 y 1968	31 de diciembre de 2019
A partir de 1969	31 de diciembre del año siguiente al año en que el edificio cumpla 50 años

"Octava. Modificación del artículo 68 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

Se incorpora un apartado 20, en el artículo 68 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, que considera como infracción urbanística grave: "El incumplimiento de la obligación de realizar el informe de evaluación del edificio en el plazo máximo previsto".

Ochenta y tres. Se añade un párrafo al final de la disposición transitoria primera, apartado 2,

"Las memorias ambientales emitidas al amparo de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que le son propios si, una vez notificadas al promotor, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la ley de modificación de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje)."

Ochenta y cuatro. La disposición transitoria séptima queda redactada del siguiente modo

"El planeamiento de desarrollo del plan general y los programas de actuaciones integradas, que hubieren iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán ser modificados con el objeto de subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas sobre la base del resultado de la formulación de la memoria de viabilidad económica y de los informes de sostenibilidad económica.

Si la unidad de ejecución objeto de la división tuviera la reparcelación aprobada, se procurará que su división no afecte a la reparcelación. En caso de que afecte, se suspenderá su ejecución hasta que se inscriba la modificación de la reparcelación en el Registro de la propiedad.

El acuerdo de aprobación de la modificación del plan parcial u otro instrumento de planeamiento de desarrollo deberá fijar las consecuencias de la subdivisión respecto del programa de actuación integrada adjudicado. El programa quedará reducido al ámbito de una o varias de las unidades de ejecución delimitada, de modo que el resto de unidades quede con ordenación aprobada pendiente de programar, salvo que la administración actuante, en el ejercicio de sus potestades de planeamiento, opte por una



desclasificación de aquellos terrenos que no se considere necesario transformar para atender las necesidades de suelo urbanizado del municipio. Cada una de las nuevas unidades de ejecución resultante de la división deberá ser técnica y económicamente viable y mantener la proporcionalidad de beneficios y cargas entre ellas. Cuando la subdivisión no comporte la modificación de otras determinaciones del planeamiento, podrá realizarse mediante la mera modificación del programa. El instrumento de planeamiento o programación que realice la división de la unidad de ejecución, deberá establecer los plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes. El plazo máximo para la finalización se ajustará a los establecidos en el artículo 165 (bis) de esta ley. Cuando se modifiquen las condiciones de programación de las unidades de ejecución delimitadas de acuerdo con el artículo 135 de esta ley, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación"

Ochenta y cinco. El anexo I, apartado b) in fine, queda redactado del siguiente modo

"FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior."

Ochenta y seis. El anexo IV, apartado (I. 2.2), queda redactado del siguiente modo

"2.2. Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria."

Ochenta y siete. El anexo IV, apartado (II.2.1), queda redactado del siguiente modo

"2.1. La edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo, que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2 techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores."

Ochenta y ocho. El anexo IV, apartado (II. 3.1), queda redactado del siguiente modo

"3.1. La edificabilidad neta (EN) de una parcela es la suma de la edificabilidad total destinada a cualquier uso lucrativo que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t)."

Ochenta y nueve. El anexo IV, apartado (III. 1.3), queda redactado del siguiente modo

"1.3. En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1., no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas."

Noventa. El anexo IV, apartado (III. 3.2), queda redactado del siguiente modo

"c) El parque (VP): es un espacio que debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro, salvo los supuestos del apartado 3.3 siguiente."

Noventa y uno. El anexo IV, se añade el apartado (III. 3.3), que queda redactado del siguiente modo



"3.3. La reserva de parque público de red primaria en el caso de municipios de menos de 15.000 habitantes se podrá realizar siguiendo los criterios de diseño que se recogen a continuación:

Habitantes	Superficie mínima, m <sup>2</sup>	Diámetro mínimo, m
< 2.000	>1.000	25
> = 2.000 - < 5.000	>5.000	50
> = 5.000 - < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m <sup>2</sup>	75

Noventa y dos. El anexo IV, apartado III.4.5, queda redactado del siguiente modo

"4.5. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores."

Noventa y tres. El anexo VI, apartado (12), queda redactado del siguiente modo

"(12) Número de polígono y parcela o parcelas catastrales donde se ubica el elemento protegido, independientemente de que no las ocupe en su totalidad. Cuando el elemento o conjunto tenga una gran superficie que abarque muchas parcelas catastrales, puede consignarse solamente el polígono o polígonos que comprenda, y las parcelas que se excluyen de los mismos. El plano previsto en el apartado 4.e del artículo 42 reflejará esos mismos emplazamientos."

Noventa y cuatro. El anexo VI, apartado (16) último párrafo, queda redactado del siguiente modo

"Tras las propuestas de actuación y para cada componente se determinará la importancia estimada de las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida. De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente y no-urgente. En la estimación de la importancia y urgencia de las actuaciones se tendrán en cuenta tanto los criterios de fomento y las posibilidades de intervención expresadas en el análisis (apartado 4.b del artículo 42) como las propuestas normativas y de intervención de la memoria justificativa (apartado 4.c de ese mismo artículo)."

Noventa y cinco. Se añade el Anexo X.

"Anexo X Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante plan parcial o plan especial de reforma interior. Además, dichos instrumentos:

a) Darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.

b) Abordarán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.

2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.

3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.

4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos



de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

c) Incluirán en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas:

1.º La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

2.º La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

3.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

4.º La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

5.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

6.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

7.º Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

8.º El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

9.º El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.\*



## ANEXO I

### ANTEPROYECTO DE LEY, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

#### PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

##### 1.- Introducción

La Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, mediante resolución de 15 de noviembre de 2016, acuerda iniciar el proceso de elaboración de la Ley de Modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, con el fin de adecuar sus preceptos a un modelo urbanístico y territorial más sostenible e inclusivo.

##### 2.- Marco legal

La Ley de Modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje encuentra su acomodo en el régimen del suelo, urbanismo, ordenación del territorio y paisaje. En este sentido el marco legal está constituido fundamentalmente por las competencias en esta materia asignadas a la Generalitat por el Estatut d'Autonomía de la Comunitat Valenciana y por la Constitución Española. Asimismo al abordar esta regulación hay que tener en cuenta la regulación del Estado en materias que tienen incidencia en urbanismo, ordenación del territorio, entre ellas se encuentran el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

##### 3.- Objetivos del proceso de participación

El presente plan de participación pública se elabora con el objetivo general de garantizar la participación de la ciudadanía en general y en concreto de las personas afectadas e interesadas y de las organizaciones y asociaciones relacionadas con el sector.

Los objetivos concretos del Plan de Participación son:

1. Fomentar la participación de la ciudadanía en la gestión de asuntos públicos, informando del derecho a participar en el proceso de elaboración de la norma y de la forma en que pueden ejercer este derecho.
2. Hacer accesible la información relevante sobre la presente propuesta normativa, facilitando la información sobre los procedimientos y formas de participar, así como la documentación necesaria para realizarlo.
3. Implicar a la ciudadanía en la formulación y evaluación de las políticas públicas. Logrando una ciudadanía activa, responsable y participativa que formule propuestas, permita obtener información y colabore con las instituciones públicas.
4. Incorporar los resultados obtenidos durante el proceso de participación pública. Asegurando que la administración pública valenciana toma la decisión relevante previa consulta al público y a las personas interesadas y que la norma que se aprueba responda a los intereses y preocupaciones de los sectores implicados.

##### 4.- Programación del proceso de participación pública

Para dar a conocer el contenido del proyecto de la norma y recoger las necesidades e inquietudes de la ciudadanía, así como de las asociaciones y organizaciones interesadas se propone darles audiencia por un plazo de 2 meses. En este mismo periodo cualquier ciudadano podrá presentar escrito de sugerencias, observaciones y alegaciones, a tal efecto el texto de la norma estará en la página web de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

Durante este periodo, en función de los escritos que se vayan presentando o de las cuestiones que se



planteen sobre la propuesta de texto legal se podrán mantener reuniones con diferentes asociaciones y organizaciones interesadas. Las sugerencias y aportaciones que surjan tanto de las reuniones como de los escritos que se presenten se incorporarán al expediente del Anteproyecto de Ley, sin perjuicio de las alegaciones que cualquier ciudadano o colectivo pueda remitir a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio en el plazo estimado por el Acuerdo del Consell.

Las asociaciones y organizaciones que se consideran interesadas a los efectos de darles audiencia son:

- Asociaciones empresariales como pueden ser: Cámara de Comercio de Valenciana, Asociación de promotores de la Comunidad Valenciana o Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción
- Colegios Oficiales de la Comunitat Valenciana afectados por esta iniciativa legislativa, como pueden ser: abogados, arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros de camino, canales y puertos, ingenieros industriales, ingenieros agrónomos, economistas, registradores y notarios.
- Expertos e instituciones académicas y de investigación.
- Administraciones Públicas y Órganos de consulta y asesoramiento institucional: Órganos de la Administración General del Estado, Órganos de la Generalitat, Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales, a través de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.



---

## Argumentario de la modificación de la LOTUP.



## ARGUMENTARIO DE LA MODIFICACIÓN DE LA LOTUP.

### 1. Igualdad de género y urbanismo. (artículo 13)

De acuerdo con la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, se modifica el artículo 13 de la ley, para regular, expresamente, como uno de los criterios de ocupación racional del suelo, la igualdad de género entre hombres y mujeres a la hora de establecer planes y políticas urbanísticas y llevar a cabo su ejecución.

### 2. Eliminación de las Actuaciones Territoriales Estratégicas y regulación de los Proyectos de Inversión Económica Sostenible. (Artículos 14, 17 y 59 a 62)

Las ATEs son instrumentos de planificación y gestión territorial y urbanística que tienen dos características importantes, por una parte su carácter excepcional y por otra la discrecionalidad en su otorgamiento.

El carácter excepcional supone que no cualquier actuación territorial o urbanística puede ser realizada a través de esta figura, sino que debe reunir una serie de requisitos y condiciones que la diferencian de las actuaciones que se realizan a través de los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística y territorial que podríamos denominar ordinarios.

Uno de los puntos más críticos de esta figura es el reconocimiento de la excepcionalidad de la actuación, es decir, la identificación en la propuesta que se realiza de la concurrencia de aquellos requisitos y condiciones que establece la Ley para la consideración de una actuación como ATE.

Esta tarea no está exenta de dificultad, pues la diversidad y heterogeneidad de las actuaciones que podrían caer bajo esta figura es tal que establecer condicionantes o requisitos excesivamente rígidos podrían hacerla inservible para alguno de los fines pretendidos.

La figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas ha de ser eliminada, dado que de acuerdo con su regulación puede dar lugar a declaración de proyectos que se alejan del nuevo modelo territorial de Comunidad Valenciana, en el que tengan cabida nuevas inversiones económicas, implantadas desde un respaldo más democrático y respetuosas con el medio ambiente. Por ello, siguiendo la Proposición No de Ley recogida en el apartado quinto de la resolución 136 IX



aprobada por el Ple de Les Corts en sesión de 17 de febrero de 2016, en la revisión de la LOTUP se propone eliminar la figura de la Actuación Territorial Estratégica y regular los Proyectos de Inversión Económica Sostenible, regulando territorial y urbanísticamente la posibilidad de materializar proyectos que respondan a un interés general y a un desarrollo económico compatible con el entorno en el que se lleven a cabo.

La trascendental y excepcional característica de esta figura pasa por limitar su identificación a aquellas actuaciones que, además de la necesidad básica de acreditar su considerable dimensión espacial, relevancia socio-económica y ámbito de servicio e influencia supramunicipal-regional, su operativa deberá ser desarrollable en régimen de “unidad de gestión”, en que todos los suelos: viarios, zonas verdes o parcelas edificables son, normal y fundamentalmente, de un mismo titular público o privado, y por consiguiente, para su desarrollo no resultan adecuados ni tienen un contenido ajustado los instrumentos “normales” de gestión urbanística (v. gr, Planes Parciales en el Urbanizable, Estudios de Detalle o PRIs en Urbano o DICs sencillas en el No Urbanizable). En consecuencia, el empleo de los Proyecto de Inversión Económica Sostenible deberá acotarse a aquellas actuaciones cuyo desarrollo tenga difícil respuesta jurídico-urbanística en los instrumentos “ordinarios” del Urbanismo de competencia municipal previstos en el sistema urbanístico de la Ley, lo que justifica la disposición de un procedimiento “ad hoc”, también “extraordinario” que permita regular esas situaciones excepcionales.

Dada la trascendencia de los proyectos, y para evitar que a través de esta figura se tramiten propuestas que no presentan las características excepcionales que debe incorporar, hay que reforzar el control de la discrecionalidad en la decisión de la declaración de una actuación como inversión económica sostenible y delimitar las características de los proyectos que pueden ser objeto de este tipo de procedimiento. A tal efecto, se propone incrementar el control de la decisión sobre la declaración de una actuación como de inversión económica sostenible, por una parte, mediante la consulta al público general sobre esta figura, antes de su declaración como tal, a través de anuncio en diario oficial y medios de comunicación y, además, mediante la exigencia de una necesaria autorización parlamentaria del carácter de inversión económica sostenible de una actuación, de manera que, a para la aprobación del Consell, la declaración debe estar autorizada por Les Corts. De esta forma, al control técnico y de oportunidad del ejecutivo se une la consulta al público, el



control parlamentario y se amplia el ámbito en que la decisión sobre la aplicación de esta figura a un determinado proyecto se realiza.

### **3. Modificaciones aclaratorias sobre la tramitación de aprobación de los planes. (Artículos 6, 51, 54, 55, 56, 63 y 64).**

Se trata de pequeñas modificaciones que se consideran necesarias para aclarar determinados aspectos de la tramitación de la Ley que tras más de dos años de aplicación de la misma se ha visto que podían crear confusión y dificultar la aplicación de la norma. En el artículo 6 se adecua la redacción del precepto a los términos de la Ley 21/2013 sobre evaluación ambiental. En el artículo 51 se precisa la terminología sobre las personas que pueden intervenir en la tramitación del plan y aclara la tramitación del procedimiento caso de no emitirse informe en el plazo establecido. En el artículo 54 se corrige un error en la remisión a otro artículo. En los artículos 55 y 56 se aclara la forma de publicación de los acuerdos de aprobación de los planes y se establece la vigencia indefinida de los mismos. El artículo 63.2.b) se modifica para adecuar su expresión de forma más adecuada a la legislación de evaluación ambiental estratégica y el 64 sustituye la referencia a los Ayuntamientos por la Administración promotora, al tener en cuenta que no sólo los Ayuntamientos pueden ser administraciones promotoras de planes.

### **4. Regeneración urbana: Modificación de los estándares urbanísticos y del aprovechamiento urbanístico público. (artículos 7, 24, 33, 36, 37, 72 y siguientes, y 99, Disposición Transitoria décimo primera y Disposición Derogatoria)**

El reforzamiento de actuación en la ciudad consolidada que pretende la Ley y la conveniencia de transformar menos superficie que se encuentra en situación rural conlleva la necesidad de introducir en la ley una serie de modificaciones respecto de los estándares urbanísticos y aprovechamiento que establezcan un nuevo marco regulatorio más adecuado para la consecución de este objetivo. A tal efecto se modifican:

#### El artículo 7 en relación con los criterios de crecimiento urbano

En este artículo se introducen dos nuevos criterios que, acorde con el nuevo modelo urbanístico y territorial que se define por la Generalitat Valenciana, fortalecen las actuaciones de rehabilitación,



regeración y renovación urbana:

- a) La reutilización de la ciudad (rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías) frente a nuevas ocupaciones de suelo.
- b) Preferencia en la rehabilitación, la regeneración y la renovación en espacios vulnerables o dónde reside población en riesgo de exclusión social.

#### El artículo 24 en relación con la regulación de los parques públicos

Tradicionalmente las leyes urbanísticas han realizado un tratamiento homogéneo para todo el territorio. Sin embargo desde el punto de vista urbanístico existen diferencias muy importantes entre municipios de pequeña población y aquellos otros que tienen un gran número de habitantes o forman densas conurbaciones con otros municipios. Una de las determinaciones en las que mayor relevancia tiene esta diferencia es la red primaria, y en concreto los parques públicos que tienen fijado un estandar mínimo de 5 m<sup>2</sup>/habitante. Creemos que es necesario tener en cuenta esta diferencia y reflejarla en la legislación. De tal manera que se permita a estos municipios reducir el estandar legal (entre un 70 y 25% según los casos), siempre que esta reducción se compense con la realización de proyectos a cargo de los nuevos crecimientos que pongan en valor elementos de la infraestructura verde fomentando el uso público en aquellos lugares en los que los valores del territorio lo permitan. Esta misma medida es de aplicación a aquellos municipios que tienen más de un 75% del suelo de su término municipal sujeto a especial protección. Carece de razón transformar en parque público terrenos que están sujetos a especial protección para cumplir los estándares legales.

Esta propuesta se está avanzando en la Ley y el PAT de la huerta, pero consideramos que podría ser extendida a otros ámbitos protegidos como el litoral o ámbitos forestales. Del mismo modo para favorecer la creación de una infraestructura verde en la transición de lo urbano a lo rural, se establece la posibilidad de no computar, a la efectos de los límites al crecimiento de ocupación urbana, la superficie destinada a parques públicos destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos.

El artículo 24 en relación con el tratamiento de los estándares de suelo dotacional público, se introduce un matiz que pretende mejorar la calidad urbana de las dotaciones públicas existentes, cuando por razones de consolidación del suelo, la cesión de suelo se sustituya por compensación



económica, de tal manera que el destino del importe de esta compensación se destine a dicha mejora de calidad urbana.

### El artículo 36 en relación con la posibilidad de superar la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Dentro del principio general de regular las eventuales renovaciones en la ciudad consolidada, se trata de disponer una regulación excepcional para aquellas áreas urbanas en las que la densidad edificatoria residencial supera el índice de 1 m<sup>2</sup>tR/m<sup>2</sup>s. Para ellas, se propone establecer que el incremento de aprovechamiento atribuible y de la densidad se acompañe de un nivel de cesiones de suelo dotacional y de porcentaje público de plusvalías superior al mínimo establecido como regla general, y que se cuantifica en la misma proporción que comporta el incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente vigente.

Así, en una parcela cuyo aprovechamiento vigente resultara ser de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y se pretendiera atribuirle un incremento 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (50% superior), las cesiones dotacionales y el porcentaje público de plusvalías deberían aumentarse en dicha proporción. En ese sentido, si la ratio dotacional preexistente en el área espacial homogénea que comporta la Subzona de Ordenación Pormenorizada (artículo 76 bis) en la que se encuentra la parcela (que, por definición, será la mínima), alcanza, por ej., los 10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t, habría que prever una cesión dotacional de 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t. Análogamente, si el porcentaje público de plusvalías mínimo (artículo 77-1-d) asciende al 5% del incremento de aprovechamiento atribuido, habría que prever el 7,5% del mismo.

Obviamente, la materialización de estas cesiones, en el caso de parcelas aisladas, se podrían realizar en suelo, en compensación económica o en constitución de Complejo Inmobiliario, tal como establece el artículo 76 bis de la LOTUP. También se puede aprovechar este incremento del aprovechamiento lucrativo para adscribir al ámbito suelos de la red primaria dotacional que no estuvieren adscritos a ningún sector.

Hay que tener en cuenta que de acuerdo con el nuevo artículo 76 bis se flexibiliza este régimen de cesiones en el caso actuaciones en el medio urbano con doble excepción, por una parte el incremento de aprovechamiento no generará la necesidad de nuevas cesiones si la proporción existente entre suelo dotacional y edificabilidad atribuida en el ámbito espacial de referencia fuera



superior al 40% de los estándares establecidos en el artículo 36.2 de esta Ley. Y por otra, se establece el límite general establecido en este último artículo 36.2.

De esta forma también podría dar solución a uno de los principales problemas de gestión urbana municipal en la actualidad que se concreta en la obligación de expropiar miles de metros cuadrados de terreno que el planeamiento urbanístico municipal calificó como suelo dotacional público y cuya obtención no se asignó a ningún ámbito de gestión urbanística, sino que debía realizar mediante expropiación.

Los precios de expropiación de suelo urbano, aun a fecha de hoy, elevan a cifras millonarias en muchas ocasiones las obligaciones contraídas por los Ayuntamiento por esta causa, los cuales no pueden hacer frente a tales cantidades con su nivel de ingresos.

Es cierto que la LOTUP trató de poner un parche en este agujero ampliando los plazos de reclamación de la expropiación por parte de los propietarios, pero este remedio ha resultado insuficiente a fecha de hoy. Es necesario establecer medidas que no vacíen las arcas municipales por este tipos de solicitudes.

Sin duda, la opción es posibilitar la inclusión de los terrenos dotacionales en ámbitos de gestión urbanística, de tal manera que sean los propietarios quienes cedan los terrenos a cambio de los correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

En definitiva, se trata de prever con explícitos criterios de sostenibilidad urbana y social, una regulación excepcional para la renovación urbana en aquellas áreas de mayor densificación que comporte un incremento adicional de reservas de suelo dotacional y de participación pública en las plusvalías que mejoren, sustancialmente, la situación dotacional que preexistiera en la Ciudad consolidada.

Los artículos 33 y 99 en relación con la reserva para vivienda de protección pública,

Se establece expresamente la prioridad de gestionar esta de clase de viviendas mediante alquiler, o en su caso, derecho de superficie, con carácter preferente a la enajenación del inmueble. Estas dos modalidades de gestión, menos impantadas en nuestra comunidad autónoma, están más adecuadas a la demanda actual y pueden satisfacer mejor las necesidades reales.

La Disposición Derogatoria de la suspensión de la reseva mínima de suelo para vivienda protegida.



Al mismo tiempo se deroga la suspensión prevista en la LOTUP de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida, siendo plenamente exigible este estandar para todos los Ayuntamientos.

El artículo 37 y Disposición Transitoria primera en relación con la eliminación de las dotaciones privadas.

La LOTUP a la hora de abordar las dotaciones públicas incluye tanto aquellas que tienen un carácter público como un carácter privado. Si bien el régimen de cada una de ellas es diferente. Las dotaciones privadas, que no dejan de tener un carácter lucrativo a favor de sus propietarios, titulares o promotores, reciben un tratamiento ventajoso frente al resto de aprovechamientos urbanísticos privados. El tratamiento ventajoso consiste en que la edificación que se materializa sobre ellas no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad, por lo tanto no generan cesiones de ningún tipo a favor de la administración, aunque tampoco computan como suelo dotacional a efecto de cesiones. A cambio se establece una limitación que se concreta en que tienen que mantener el uso dotacional asignado y, en caso de cambiar a otro uso, puede ser objeto de expropiación por la administración y, si finalmente cambia el uso, deberá realizar todas las cesiones como un uso terciario lucrativo más.

El tratamiento de favor de estas dotaciones se considera desproporcionado a las limitaciones que se establecen, por lo que procede la eliminación de esta figura de tal forma que el tratamiento que recibirían los suelos que podrían englobarse en ella sería el mismo que el de los otros suelos terciarios de aprovechamiento urbanístico privado, si bien con especialidades para favorecer su permanencia en suelos ya urbanizados, consistentes en una minoración de los supuestos en que sería aplicable, ajustándolos a los usos sanitario-asistencial, educativo-cultural y deportivo-recreativo y concretándose los beneficios, no en una exención de las cesiones, sino en la reducción de las mismas hasta un 50% de las exigidas legalmente y de un 50% del aprovechamiento que correspondería a las Administraciones Públicas de acuerdo con la legislación urbanística.

Título III.

Por la importancia que van a tener en el modelo urbanístico valenciano las actuaciones urbanísticas en el medio urbano, esta modificación legislativa establece un título completo a las mismas.



Los artículos 72 (bis, ter y quater ) regulan lo que se entiende por actuaciones de de rehabilitación, regeneración y renovación urbana clarificando el contenido de cada una de estas actuaciones.

El artículo 72 quinquies regula el ámbito de estas actuaciones, la forma en que deben delimitarse y su relación con las políticas de ayudas a estas finalidades mediante las declaración de «área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada», o figura que la sustituya.

El artículo 72 sexties señala los sujetos intervinientes en este tipo de actuaciones, adecuándose a lo establecido por la legislación de suelo del Estado.

Los artículos 72 septies y octies regula las especificidades propias de las actuaciones de regeneración urbana.

Las actuaciones de transformación urbanística sobre el medio urbano se configuran como actuaciones de regeneración o renovación urbana desarrollables mediante planes de reforma interior (PRI). Incluyen aquellas áreas urbanas que presenten un estado de obsolescencia funcional, tanto de sus espacios públicos, como de un patrimonio edificado, que requieran una intervención integral de mejora, urbanización y reurbanización de sus espacios públicos y del reequipamiento dotacional preexistente, así como de la rehabilitación de su patrimonio, de la mejora de la eficiencia energética, de la accesibilidad universal y, en su caso, de sustitución parcial de sus edificaciones. El nuevo capítulo unifica el régimen de aplicación relativo a este tipo de actuaciones, dándole un tratamiento más sistemático e integrado, y coordinado con las figuras de áreas de regeneración urbana de los planes de vivienda.

El artículo 77 en relación con el aprovechamiento que corresponde a la administración

En los ámbitos de suelo urbano incluido en planes de reforma interior, unidades de ejecución o actuaciones aisladas, en los que haya un incremento de aprovechamiento, la ley establece, con carácter general, un porcentaje de aprovechamiento que corresponde al ayuntamiento que es del 10%. No obstante si de acuerdo con el informe de viabilidad económica resultara que de dicho aprovechamiento público resulta excesivo para la viabilidad de la actuación, se admite, justificadamente de acuerdo con dicho informe, una minoración de dicho porcentaje. Favoreciendo de este modo mediante la minoración, si fuera necesario, las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

En los ámbitos de suelo urbanizable resulta más acorde y respetuoso con la regulación establecida



en el Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, así como al principio de autonomía municipal, regular que el porcentaje público de plusvalías que le corresponde a la Administración se establezca con carácter general en un 10%, pero que al mismo se permita que por el planeamiento municipal, como una determinación de la Ordenación Pormenorizada - artículo 35.e) en relación al 21.1.j-, pueda incrementarse hasta el 20% del aprovechamiento tipo -muchas legislaciones autonómicas ya lo disponen así-, a determinar sobre la base de los resultados que se deriven de la formulación de las ahora preceptivas Memorias de Viabilidad Económica, y ello en aras de garantizar la objetividad y evitar eventuales arbitrariedades atributivas.

#### **5. Fomento de la gestión directa. (Artículos 86 bis, 143, 151 y 152) .**

La LOTUP establece tres formas de gestión urbanística: la gestión directa, la gestión indirecta y la gestión por propietarios. Posiblemente uno de los aspectos en los que la legislación urbanística valenciana ha tenido una menor incidencia ha sido en potenciar la gestión directa de la Administración en los programas de actuación urbanística. Es cierto que la LOTUP da un paso adelante en este sentido, y a la hora de dar preferencia a las formas de actuación urbanística prioriza la gestión directa frente a la gestión de los propietarios y esta segunda a la gestión indirecta por terceros. Sin embargo, a la hora de establecer los requisitos para que esta gestión directa pueda realizarse, establece condiciones que, habida cuenta del estado de las arcas municipales en la actualidad, pueden dificultar, sino imposibilitar, esta forma de gestión. Así, es muy difícil que los Ayuntamientos puedan comprometer presupuestariamente el total de los costes de las obras de urbanización antes de la aprobación del programa, lo que lleva a que las corporaciones locales desistan de esta forma de gestión urbanística a favor de los propietarios o de terceros. Desde el punto de la financiación de las actuaciones, también sería necesario fijar por anticipado la forma en que los propietarios que acepten participar activamente en la programación van realizar el pago (en terrenos o en metálico), sólo de esta manera el ayuntamiento puede adoptar las decisiones de financiación necesarias para abordar el programa por gestión directa.

En el artículo 143 se establece la potestad del Ayuntamiento, en caso de gestión directa, de establecer obligatoriamente la forma de retribución. De manera que si se establece obligatoriamente la retribución en dinero, no sería necesario la reserva de crédito presupuestaria



para toda la urbanización como ocurre en la actualidad.

En el artículo 86 bis se establece un procedimiento para que el ayuntamiento pueda subastar los terrenos de aquellos propietarios que desisten de participar en el programa de actuación urbanística, destinando los ingresos de la subasta a indemnizar al propietario y permitiendo girar cuotas de urbanización al nuevo propietario de acuerdo con el proyecto de reparcelación en las mismas condiciones que el resto de propietarios. Esta modificación se adopta por la posible imposición de retribución en metálico que realiza el artículo anterior.

En el artículo 151, no obstante lo anterior, se mantiene la exigencia de una garantía municipal consistente en comprometer crédito con cargo a su presupuesto municipal por el importe relativo a los gastos correspondientes a un 5% del coste total de las cargas del Programa.

Por último en el artículo 152, apartado 4, se regula lo que ocurre en el supuesto de que el Ayuntamiento, en caso de resolución del programa, ejecute las garantías y quede como titular fiduciario de las mismas, preveyéndose, en función de las circunstancias, su posible asignación a un nuevo urbanizador o su devolución a los propietarios originarios.

## **6. Aclaraciones en la regulación de la reparcelación (Artículos 92 y 96).**

Las modificaciones que afectan a estos artículos tienen mero carácter aclaratorio, la del artículo 92 es causa de la difícil aplicación del cómputo del apartado 4 respecto del silencio negativo respecto de la aprobación del proyecto de reparcelación. Para su aclaración se amplía el plazo para resolver, pero se cambia la referencia del momento en que empieza a contar el mismo. La modificación del artículo 96 suprime su apartado 1 dado que ya está regulado en los mismos términos en el artículo 94 de la propia ley.

## **7. Limitaciones a la clasificación urbanística de suelo no urbanizable a urbanizable vinculada a programas de actuación integrada de gestión indirecta o por propietarios. (art. 111.3)**

La posibilidad de reclasificar suelo de suelo no urbanizable a urbanizable o urbano y modificar de forma muy sustancial la ordenación estructural del planeamiento municipal a través de instrumentos de planeamiento que acompañen a un programa de actuación de gestión indirecta o por los propietarios ha causado en el pasado importantes efectos negativos:



1. Urbanización de suelos clasificados y diseñados, no en función de los intereses generales y de un crecimiento armónico y ambientalmente sostenible, sino en función de la lógica empresarial e intereses económicos de los propietarios de suelo. Superándose con mucho las necesidades reales de suelo urbanizable, afectando significativamente al medio ambiente y favoreciendo un modelo urbano disperso y de baja densidad.

2. Las administraciones públicas, ante la tentativa de obtener un beneficio inmediato en suelos dotacionales, cesiones de aprovechamiento urbanístico y cobro de nuevos impuestos se han mostrado, en el pasado, incapaces de efectuar un control eficiente de las propuestas que se efectúan desde la empresa privada.

3. Se provoca incertidumbre y falta de seguridad jurídica a los agentes económicos que efectúan inversiones en suelo. En demasiadas ocasiones resultaba más rentable invertir en suelo no urbanizable y promover su reclasificación, que gestionar el suelo urbanizable contiguo a los núcleos tradicionales. El empresario que desarrollaba suelos no urbanizables reclasificados, obtenía más beneficios que el que confiaba en el planeamiento y preparaba sus inversiones en suelos que debían tener expectativas reales de gestionarse.

La inversión privada, para tener un funcionamiento eficiente, necesita reglas claras, seguridad jurídica, certidumbre en los criterios administrativos y trato igualitario a todos los operadores económicos. La flexibilidad que comporta esta forma de reclasificar suelo, para favorecer a determinadas inversiones que pudieran ser interesantes, no compensa los perjuicios territoriales, ambientales y las distorsiones económicas que provoca. Por ello se limita esta posibilidad en los términos del artículo 111.3

## **8. Aclaración de la tramitación de los Programas de Actuación, garantías y proyectos de urbanización. (artículos 117, 118, 121, 153 y 175)**

La aplicación de la LOTUP ha generado algunas dudas respecto de la necesidad de evaluación ambiental estratégica de los programas de actuación urbanística, en cuanto que programas, estrictu sensu, sin documento de planeamiento que le acompañe. Estos programas tienen carácter de proyecto y no de plan, por lo de acuerdo con la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental no están sometido a la evaluación ambiental estratégica. Mediante la



modificación de los siguientes artículos se trata de aclarar esta circunstancia.

El artículo 121 se modifica para aclarar el contenido del programa en su fase de inicio, evitando la confusión que generaba la remisión al artículo 50 respecto de la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental. Los programas, como tales programas, es decir, sin instrumento de planeamiento que lo acompañen, no están sometidos a evaluación ambiental estratégica, dado que se trata de proyectos ejecutables directamente. En el mismo sentido el artículo 175 respecto de los proyectos de urbanización. Y el artículo 153 aclara la posibilidad de constituir garantía no sólo financiera sino también hipotecaria y que el apartado 3 realmente no se refiere a la liquidación definitiva, sino a la liquidación provisional.

#### **9. Tratamiento de los suelos que iniciaron la gestión urbanística y no la han finalizado. La reversión de la reparcelación. (Artículo 165 bis)**

Como consecuencia de la aprobación e iniciación de la ejecución de Programas de Actuación Integrada en la primera década de este siglo y a resultas de la crisis iniciada a finales de 2007, existen en la actualidad multitud de terrenos que están incluidos en ámbitos de PAIs que están aprobados e incluso iniciada su ejecución pero paralizados sin visos de culminación. Con la finalidad de poder dar una solución a estas situaciones el artículo 165 bis completa la regulación del artículo 165 para los supuestos de caducidad o resolución de un programa de actuación. La modificación legal establece la posibilidad de reversión de la reparcelación, volviendo los terrenos a estado, físico, jurídico y urbanístico inicial. Se trata de este modo de establecer una herramienta que permita dar solución a las situaciones derivadas de la burbuja inmobiliaria y de la posterior crisis de este sector, que ha dejado situaciones no deseables en el territorio y en el Registro de la Propiedad.

#### **10. Hacer más efectiva de declaración de incumplimiento del deber de edificar y el régimen de edificación forzosa. (artículo 179 y artículos 184 a 187)**

La ley vigente no establecía un régimen claro respecto de los plazos para edificar. Con la modificación propuesta del artículo 179 se mejora la redacción y se aclara el cómputo de los plazos



en que se concreta el deber de edificar. Por otra parte, la ley vigente da un tratamiento homogéneo a todos los solares que están en condiciones de ser edificados si transcurrido el plazo establecido para ello no se ha solicitado la licencia para la edificación y cumplido los plazos establecidos en la misma. Es decir, establece la posibilidad de que el Ayuntamiento incluya en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar cualquier solar. Sin embargo el precepto vigente no tiene en cuenta que:

- a) La situación en la que se encuentran los diferentes solares no es la misma. No es comparable el solar ubicado en el casco urbano tradicional, diríamos en el suelo urbano de toda la vida donde la consolidación del suelo por la edificación es amplia, que un solar ubicado en una zona de la última expansión urbana, donde si bien está completamente urbanizada no está edificada ni en un 50%.
- b) Existen terrenos que siendo suelo urbano, incluso urbanizado, no cuentan con la condición de solar, pues falta por completar una parte de la urbanización, siendo ámbito de actuación aislada, para estos casos la ley no recogía el deber de finalizar la urbanización y la posterior edificación de estos terrenos.

Consideramos que, en el primer caso, las situaciones diferentes merecen un trato diferente y, por lo tanto, se trata de edificar los solares de las áreas urbanas consolidadas preferentemente a los solares de zonas periféricas de nueva creación. Y, en el segundo caso, que debe ampliarse el deber de edificar al de finalizar la urbanización de las actuaciones aisladas para simultánea o posterior edificación de los terrenos.

Asimismo, en el caso de transcurrir el plazo del deber de edificar sin que se haya solicitado la preceptiva licencia, el artículo 184 establece el deber, que no la posibilidad como con la ley vigente, de iniciar la declaración de incumplimiento del propietario con las consecuencias de ejecución por sustitución, venta forzosa e incluso expropiación. Este artículo y los siguientes establecen nuevas precisiones con la finalidad de clarificar y hacer más efectivo el régimen de estas instituciones. Entre ellas se elimina la posibilidad de iniciar la declaración de incumplimiento por un particular a través de una notaría. Sin perjuicio de que el procedimiento pueda iniciarse a instancia de un particular, tanto la iniciativa como la tramitación han de ser públicas, por la administración actuante.



## **11. Actuaciones de minimización de impacto y sobre viviendas diseminadas en el medio rural.** **(artículos 180, 183, 210 a 212)**

Las áreas urbanas o semiurbanas carentes de alguno de los servicios urbanísticos básicos, especialmente el alcantarillado, y las viviendas diseminadas construidas al margen de las autorizaciones administrativas en el suelo no urbanizable son una realidad en la Comunitat Valenciana que precisa de un tratamiento adecuado. Es difícil cuantificar el número exacto de las construcciones existentes, precisamente por haber surgido muchas de ellas al margen de la Ley. No obstante se puede señalar que en nuestro territorio podrían existir alrededor de 350.000 viviendas construidas en suelo urbano o urbanizable no urbanizado y en suelo no urbanizable sin los servicios básicos urbanísticos o sin las autorizaciones necesarias para ello.

La existencia de estas viviendas tiene incidencia sobre el entorno: el evidente deterioro del paisaje que generan, el vertido de aguas residuales sin control ni tratamiento al subsuelo con afección a los acuíferos subterráneos, la eliminación de especies vegetales de mayor o menor valor, el fraccionamiento de hábitats, ....

Igualmente, desde un punto de vista social, la existencia de estas construcciones crea situaciones no deseadas: viviendas (infraviviendas) que no cumplen con los mínimos de calidad, falta de servicios urbanísticos (electricidad, agua potable, evacuación de aguas residuales), problemas de accesos a las parcelas, situación de marginalidad respecto de otros habitantes del municipio, etc.

La problemática tiene su origen en las deficiencias de la disciplina urbanística en nuestro territorio. Por una parte, las Administraciones Públicas competentes no han actuado de forma efectiva contra la implantación, al margen de la ley, de diferentes tipos construcciones. Una vez consolidadas estas construcciones, el transcurso del tiempo desde su construcción da lugar a la caducidad de la acción de la Administración para actuar contra ellas y la legislación adolece de un tratamiento adecuado para esta realidad existente surgida al margen de la Ley, lo que provoca los conflictos territoriales, sociales y ambientales antes citados.

La consecuencia son miles de construcciones sobre las que la Administración no ha actuado que generan impactos territoriales, sociales y ambientales que no son deseables ni deseados.

Ciertamente, la realidad nos indica que la regulación contenida en la legislación resulta insuficiente para dar un tratamiento adecuado a este fenómeno, siendo necesario adoptar algún tipo de



medida para dar solución a esta situación. Y al mismo tiempo establecer los mecanismos adecuados para que la administración pueda realizar las acciones necesarias para evitar que este tipo de situaciones continúe proliferando en nuestro territorio.

Más allá de la seguridad, la salubridad y el ornato público, las edificaciones y los terrenos, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su titularidad deben conservarse y mantenerse de forma acorde con el entorno en que se encuentran y de acuerdo con la ordenación que establece el planeamiento urbanístico para los mismos.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece en el artículo 15.1 los deberes de los propietarios con carácter general, e incluye entre los mismos el de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. Del mismo, en el medio rural o en suelos no edificados el legislador establece una serie de deberes del propietario en el artículo 16.1 y en el medio urbanizado y edificado los deberes se recogen en el artículo 17, ambos de la ley antes citada.

Se trata de desarrollar este régimen de deberes que establece la legislación estatal en el marco legal urbanístico autonómico y asignar a las administraciones públicas los instrumentos legales adecuados para hacer efectivo el cumplimiento de estos deberes por parte de la propiedad.

El artículo 180 establece que los propietarios de edificios tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubican estos de los servicios urbanísticos básicos, en los siguientes términos:

- a) En suelo urbano, dotar a los terrenos sobre los que se erigen de la condición de solar
- b) En suelo urbanizable, realizar las actuaciones necesarias para llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos hasta que adquieran la condición de solar y hasta tanto se realiza la urbanización, deberán dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos exigibles para las edificaciones en suelo no urbanizable.
- c) En suelo no urbanizable, contar con los servicios urbanísticos en los términos establecidos en el



último párrafo del artículo 197 de la ley si se trata de las edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes si se trata de edificaciones que deben incluirse en ámbitos sujetos a una actuación de minimización de impactos.

Además estas actuaciones deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias para cumplir con la legislación urbanística y de suelo.

Por último este artículo prevé que en los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se financiará con contribuciones especiales o mediante otros mecanismos de financiación aprobados por la Administración actuante de acuerdo con la legislación que resulte de aplicación.

Los artículo 210 y siguientes regulan las actuaciones en suelo no urbanizable para la minimización de impactos de núcleos residenciales diseminados. En esta regulación se establecen los requisitos para la realización de estas actuaciones de minimización de impactos, diferenciándose entre aquellas poblaciones que forman una agrupación de viviendas (3 o más viviendas por hectáreas) y aquellas viviendas aisladas (menos de tres viviendas por hectárea) supliendo de este modo un vacío respecto de estas últimas que tenía la LOTUP.

La posibilidad de legalización se limita a las construcciones finalizadas antes de la entrada en vigor de la LOTUP, incluyendo tanto aquellas respecto de la que ha caducado la acción de restauración de la legalidad urbanística como aquellas sobre las que no ha caducado. Excepción hecha de aquellas sobre las que haya recaído sentencia de restauración de la legalidad.

## **12. Situación de terrenos semiconsolidados. (Artículos 193 y 194)**

La modificación de los artículos 193 y 194 tiene por objeto aclarar el régimen de los terrenos en situación semiconsolidada que en la redacción de la vigente ley era muy confusa. No se trata de cambiar el régimen de este tipo de suelo, sino de aclararlo.

## **13. Suelo no urbanizable (artículos 197, 200, 203 y 205)**

Al igual que en el apartado anterior los artículos de la ley que se modifican en relación con el suelo no urbanizable tienen por objeto mejoras de redacción o aclaraciones, sin que sea la pretensión de



la modificación alterar el régimen de este suelo.

Además,

El artículo 197 recupera la figura de las viviendas vinculadas a la explotación agraria por sugerencia de la Conselleria competente en materia de agricultura.

El artículo 201 define lo que se entiende por arquitectura tradicional, a los efectos de facilitar la aplicación del régimen que la ley establece para este tipo de construcciones.

El artículo 202 incluye la excepción de declaración de interés comunitario para las instalaciones de energía renovable destinada al autoconsumo de la actividad agraria.

El artículo 203 exime de declaración de impacto ambiental previa al otorgamiento de declaraciones de interés comunitarios, aclarando que será precisa su obtención con motivo de la autorización o licencia ambiental que corresponda para el ejercicio de la actividad de conformidad con la legislación de evaluación ambiental. Se elimina así una dificultad en la integración de los procedimiento urbanístico y ambiental, sin que exista una minoración de las garantías ambientales exigibles.

El artículo 204 aclara forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario.

#### **14. Régimen de las licencias (artículos 213, 214, 216 y 221)**

Como en los precedentes apartados 11 y 12, las modificaciones de los artículos 213 y 214 tienen por objeto la aclaración del régimen de licencias de obras y de declaración responsable, dado que existían algunas obras que parecían estar en ambos regímenes y respecto de los que no estaba claro cual aplicar. También se subsana el error respecto de la remisión a un artículo equivocado de la propia ley.

El artículo 216 se modifica para ampliar los supuestos de licencia de obras y usos provisionales que habitualmente se dan en suelo urbano y urbanizable para determinados eventos o períodos del año y que no deben suponer grave incidencia en territorio por su carácter fácilmente reversible y por la escasa duración de la vigencia de este tipo de licencia. Ahora se amplía al suelo no urbanizable en determinados supuestos en que la realidad hace necesaria su regulación. Pensemos en carpas de circos en fiestas locales, en aparcamientos en la periferia de una localidad en



vaciones o en fiestas, etc.

Por último el artículo 221 establece una aclaración respecto de los plazos para el otorgamiento de las licencias, poniendo fin al vacío legal que en este punto existía con la legislación vigente mediante una cláusula residual.

**15. No caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística por la Administración. (Artículo 236, 237 y Disposición adicional cuarta)**

Con anterioridad a la vigente ley, el plazo de caducidad de la acción para la restauración de la legalidad urbanística por la Administración era de cuatro años. La ley amplió este plazo a 15 años para evitar que si se superaban los cuatro años desde su construcción perduraran en el territorio edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística y desincentivar, de este modo, la comisión de este tipo de infracciones. En la actualidad se considera que no debe caducar la acción de la administración para perseguir estas infracciones cuyos efectos negativos sobre el territorio y el medio ambiente perduran mientras estas se mantienen en pie.

**16. Régimen de multas coercitivas (artículo 241)**

En este caso la modificación de la ley tiene por objeto establecer plazos concretos a los efectos de llevar a cabo las acciones de restauración de la legalidad urbanística que correspondan, evitando la dilación sine die de estas medidas. Así, se establece como plazo máximo para imponer multas coercitivas o culminar el procedimiento de ejecución forzosa por los medios legales, el de 3 años desde que se notifica la orden de ejecución, transcurrido el cual, la administración deberá proceder a la ejecución subsidiaria.

**17. Correcciones de errores ortográficos o gramaticales.**

Artículos 76.3, 106, 111.4, 121.4 y 131 y preámbulo párrafo 5, que tiene una discordancia respecto a la derogatoria.



## **Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.**

La ley regula todos los instrumentos de ordenación y gestión que tengan una proyección espacial bajo una nueva perspectiva, donde la introducción de los aspectos ambientales y territoriales, desde una visión conjunta y ponderada, contribuya al uso racional del territorio, a la protección de sus valores y a la mejora de su calidad, buscando las soluciones que sean más eficaces y más eficientes, que deriven en menores costes para los operadores públicos y privados. El objetivo de facilitar la integración de los pilares de este desarrollo sostenible en la planificación territorial y urbanística, conlleva que la reforma legislativa se adapte a la citada legislación de evaluación ambiental del Estado. La presente ley es el marco en el que se integrará la tramitación de todos los planes y programas con incidencia significativa sobre el medio ambiente y el territorio en la Comunitat Valenciana, pero no como un proceso reactivo y separado de la tramitación del plan, sino como la forma de fijar sus contenidos y de enriquecerlo mediante la interacción mutua entre la evaluación ambiental y territorial estratégica, y el plan. Este procedimiento unificado se desarrollará desde el principio de la elaboración del plan hasta su aprobación y posterior seguimiento.

Otro de los objetivos fundamentales de esta ley es el incremento de la transparencia y la seguridad jurídica, concretando unas reglas del juego claras y establecidas desde el inicio de cualquier procedimiento. Todos los agentes con capacidad de operar en el territorio (promotores, técnicos, administraciones y ciudadanos en general) conocerán desde el principio los criterios ambientales y territoriales, los requisitos funcionales y las variables económicas que deberán tenerse en cuenta en la elaboración de los planes urbanísticos, territoriales y sectoriales.

Esta transparencia también está garantizada por la participación pública que se realizará en los términos que exige el proceso de evaluación ambiental estratégica. Con ello, se alcanzará una mayor legitimidad en las decisiones territoriales que se adopten respecto a dichos instrumentos, las cuales tienen una elevada repercusión sobre la calidad de vida de los ciudadanos y sobre el desarrollo sostenible del territorio.

Junto a lo anterior, otra de las novedades es la clarificación del marco competencial en la tramitación de los planes urbanísticos. La ley establece una diferenciación más clara entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada mediante la regulación de dos instrumentos: un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada, como instrumentos que sustituyen al antiguo plan general. El primero de ellos, de aprobación autonómica, define los elementos estructurales del territorio, mientras que el segundo, de aprobación municipal, desarrolla el anterior incidiendo en los aspectos de mayor detalle relacionados con la gestión urbanística y la edificación.

El último de los grandes objetivos de la reforma legal es su flexibilidad y su adaptación a la coyuntura económica e inmobiliaria actual, la cual requiere de ajustes y de instrumentos que se adapten a las demandas reales del mercado. Por ello, la ley establece tratamientos diferentes para situaciones distintas, de acuerdo con la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Así, la ley prioriza las intervenciones en la ciudad existente y construida, apostando por la rehabilitación y la renovación, frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados. Se contemplan también soluciones a los asentamientos y tejidos diseminados en el medio rural para mitigar sus impactos en el territorio. Se establece una regulación especial para los municipios pequeños que necesitan mecanismos sencillos a la hora de efectuar cambios de escasa dimensión en sus tejidos urbanos, y establece instrumentos especiales para aquellas iniciativas que, por su carácter singular, por la



necesidad de su implantación inmediata y por su elevado impacto en la creación de empleo, requieren una mayor celeridad en su tramitación para no perder oportunidades en el territorio.

La nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se estructura en tres libros, que se refieren a la planificación, la gestión y la disciplina.

El libro I se estructura en tres títulos, que se refieren, respectivamente, al modelo de territorio sostenible que se persigue, a los instrumentos de planificación de los que se dispone y a la manera de abordar los distintos niveles de ordenación, y al procedimiento de tramitación de dichos instrumentos.

El título I fija con claridad la definición de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, entendido como aquel que satisface las necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio. Los criterios de sostenibilidad regulados en la ley son determinantes en la redacción de los planes, y su consideración desde las fases más tempranas de su elaboración contribuye a materializar este modelo urbanístico y territorial que promulga la norma.

Estos criterios emanan de las normativas europeas expresadas en una gran cantidad de documentos, que van desde la propia Estrategia Territorial Europea, la Agenda Territorial Europea y el Libro Verde de la Cohesión Territorial, cuyas determinaciones han inspirado la «Estrategia Europea 2020, hacia un crecimiento económico inteligente, sostenible e integrador», que apuesta por el fomento de las actividades que aprovechen las oportunidades que les ofrece el territorio sin menoscabar sus valores ambientales y culturales.

Con la finalidad de armonizar los nuevos crecimientos en el territorio con sus objetivos de protección, se configura la Infraestructura Verde del territorio como una red interconectada de los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural. Es un concepto, una nueva metodología de aproximación a la realidad territorial, que incluye los terrenos con mayores valores del territorio y, al igual que las infraestructuras tradicionales, tales como carreteras, vías férreas, etc., vertebrada el territorio y le dota de continuidad. La definición de la infraestructura verde debe ser previa a la planificación de las nuevas demandas de suelo y debe abarcar todas las escalas del territorio. Las demandas de desarrollo de suelo deben responder a necesidades reales y objetivas, por lo que los planes deberán justificarse en indicadores de ocupación racional y sostenible de suelo, tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como a otros indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para garantizar la sostenibilidad global del plan. Además, estos crecimientos se adecuarán a los patrones paisajísticos y morfológicos del territorio, mejorando la calidad del medio urbano, fomentando la movilidad sostenible y facilitando el acceso público a los paisajes de mayor valor.

En este sentido, la Comunitat Valenciana ya fue pionera en cuanto a la aprobación de una legislación específica de protección del paisaje, bajo las directrices del Convenio Europeo del Paisaje. En este documento, el paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. Por lo tanto, el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje (el estudio de paisaje o el estudio de integración paisajística).

El título II define los tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales y planes municipales, estableciendo su función, contenido y determinaciones. A la estrategia territorial y a los



planes de acción territorial, se añaden las actuaciones territoriales estratégicas. Para estas últimas, se adapta un sistema específico y acelerado de tramitación, con el fin de implantar iniciativas empresariales singulares y de elevada repercusión, en cuanto a generación de renta y empleo. A todo ello hay que añadir la posibilidad, contemplada y fomentada por esta ley, de que los municipios instituyan formas mancomunadas de colaboración para la elaboración de su planeamiento estructural.

Este título recoge la ordenación urbanística municipal en dos niveles: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada; y los adapta a dos instrumentos de planificación diferenciados: el plan general estructural, de aprobación autonómica, y el plan de ordenación pormenorizada, de aprobación municipal, que sustituyen al plan general municipal de la legislación que se deroga. La ley otorga el rango de ordenación estructural a aquellas determinaciones que implican decisiones de relevancia ambiental y territorial significativa respecto del modelo territorial; mientras que la ordenación pormenorizada se subordina a la ordenación estructural, y regula el uso detallado del suelo y la edificación, y las actuaciones de gestión urbanística. Al margen del plan de ordenación pormenorizada, este nivel de ordenación también se establece, como tradicionalmente ocurría, a través de planes parciales, para sectores de suelo urbanizable, y de planes de reforma interior, para sectores de áreas consolidadas donde sean necesarias operaciones de reforma interior o de cambios de uso, todo ello complementado con los planes especiales y los estudios de detalle, para sus específicos cometidos.

El modelo de plan general estructural contiene importantes novedades conceptuales y metodológicas respecto de la regulación anterior. Tradicionalmente, primaba la gestión sobre el análisis territorial, lo que impedía una visión previa y unitaria del territorio. Esta ley está basada en configurar, en primer lugar, la zonificación de rango estructural, entendida como la ordenación territorial y urbanística básica para cada parte del territorio, delimitando unidades diferenciadas por su distinta función territorial, a las que la ley denomina zonas de ordenación estructural. La zonificación constituye así un mosaico de ámbitos espaciales para los que el plan establece una determinada función, asigna usos y establece normas vinculantes que, en el caso de zonas que forman parte de la futura ordenación pormenorizada, serán desarrolladas a través de los instrumentos correspondientes. Una vez efectuada esta ordenación de los distintos ámbitos territoriales, es inmediata su asimilación con el sistema de clasificación del suelo. Con carácter subordinado al plan general estructural, el plan de ordenación pormenorizada ordena el suelo urbano, y en su caso, el suelo urbanizable, regula las ordenanzas de edificación aplicables a todo el término municipal, y, cuando el modelo de ordenación escogido lo aconseje, podrá ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso con la amplitud y características de un plan parcial.

La ley regula, además, las redes primaria y secundaria de dotaciones, según tengan un rango estructural o pormenorizado. En el primer caso se incluyen aquellos elementos dotacionales de particular relevancia cuya ubicación y dimensión debe realizarse mediante un análisis global del municipio. En el caso de la red secundaria se integran los equipamientos y dotaciones que complementan los anteriores a escala de sector o ámbito equivalente.

En este nuevo marco legal, la gestión urbanística pasa, por tanto, a ser una consecuencia de la ordenación, y no al contrario. Esta forma de operar resulta más lógica y territorialmente más rigurosa, puesto que permite una visión global y equitativa del territorio municipal. En definitiva, este modelo de plan general estructural representa un instrumento innovador en nuestra legislación urbanística, basado en la definición de un marco territorial sostenible que facilita su posterior gestión.

El título III del libro I regula el procedimiento de aprobación de todos los planes que requieran de una evaluación ambiental y territorial estratégica. En este sentido, el órgano ambiental y territorial determinará si la evaluación ambiental y territorial de un plan o de un programa debe ser de carácter simplificada u ordinaria, en función del grado de significación de los efectos ambientales y



territoriales de los mismos. En el primer caso, el promotor podrá continuar tramitando el plan por un procedimiento simplificado. Para ambos supuestos de tramitación, la ley establece un proceso que integra los procedimientos administrativos referentes al planeamiento y a la evaluación ambiental y territorial estratégica, que, hasta la fecha, carecían de una regulación coordinada, produciendo disfunciones que dilataban de manera innecesaria los procedimientos administrativos.

La ley aprovecha la necesaria adaptación a la legislación estatal y europea en materia de evaluación ambiental para simplificar el sistema actual y diseñar un procedimiento coordinado que ofrezca una mayor seguridad jurídica y claridad para los sujetos intervinientes en el mismo. En este sentido, un elemento clave de la nueva ley es el órgano ambiental y territorial, cuyas funciones se asignan a la consellería con competencias en territorio y medio ambiente, el cual actúa como órgano de coordinación global.

Este título también regula la tramitación de los planes y programas que no están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, las condiciones de modificación de los planes y programas en función de sus efectos ambientales y territoriales, la suspensión de licencias, las reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial y urbanístico, y la vigencia de los planes y programas.

El libro II dedica su primer título a las técnicas de gestión urbanística: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad. En relación con estas últimas, y en el marco de la legislación estatal, el porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración, en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, es el 10 % en los sectores de suelo urbanizable, el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general, en las actuaciones en suelo urbano el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente y el 0 % en el resto de supuestos. También se regulan los patrimonios públicos de suelo y sus finalidades, que incluyen, con carácter prioritario, la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y, en segundo lugar, otros usos de interés y finalidad social para favorecer los procesos urbanísticos, tanto en la ciudad construida como en la producción de nuevo suelo, y la gestión de la infraestructura verde del territorio, todo ello desde una óptica pública y de interés general.

El título II afronta dos importantes materias del urbanismo valenciano: la definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.

La reciente jurisprudencia comunitaria y el marco básico de la legislación estatal, dejan clara la posibilidad de una configuración legal específica de la figura del urbanizador, coordinando la función pública y el control público del proceso, el derecho de propiedad y la iniciativa empresarial, y todo ello dentro del esquema básico de la contratación pública. La ley establece dos sistemas de gestión, la gestión pública y la gestión por los propietarios. La gestión pública puede realizarse de forma directa por la administración o, de forma indirecta, por la iniciativa privada, sea o no propietaria del suelo. El sistema de gestión pública directa supone que la administración decide actuar asumiendo la condición de urbanizador. Si la administración no asume esta condición, serán los propietarios, o una asociación de los mismos, que cuenten con la mayoría, en términos superficiales, de los terrenos, quienes, con carácter previo al inicio del proceso de programación, podrán optar por asumir la condición de urbanizador. Una vez pasado el plazo otorgado sin que los propietarios se manifiesten de forma expresa, se abrirá el proceso de licitación para cualquier persona física o jurídica que tenga la capacidad y que cumpla los requisitos de solvencia que establezcan las bases de programación elaboradas por el ayuntamiento; en este caso, el procedimiento de designación del agente urbanizador se regirá por la regulación contenida en esta ley y, en lo no previsto en ella, por la legislación de contratos del sector público.



La ley separa en dos fases el proceso de programación: en primer lugar, la elección de la alternativa técnica del programa de actuación; y, en segundo lugar, la formulación de las proposiciones jurídico-económicas y la selección del agente urbanizador, que solo tendrá lugar en el caso de gestión pública indirecta. Ambas fases del proceso están reguladas por las bases de programación que elabora el ayuntamiento. La iniciativa para plantear un concurso de programación puede ser privada, pero, en todo caso, el ayuntamiento deberá adoptar la propuesta como propia o, en su caso, modificarla para adaptarla al interés general. Una vez seleccionada y aprobada la alternativa técnica, se designará al agente urbanizador entre quienes hayan presentado las diferentes proposiciones jurídico-económicas. Los dos concursos deberán ser anunciados previamente en el Diario Oficial de la Unión Europea, y todos los documentos y la información relevante estarán a disposición de los interesados hasta la finalización de los plazos de presentación de las alternativas técnicas o de las proposiciones jurídico-económicas. Se restablece el sistema de las denominadas plicas cruzadas; el hecho de que un empresario formule la mejor propuesta urbanística no implica que ofrezca las mejores condiciones económicas para desarrollarla.

Para cualquiera de los sistemas de gestión, por los propietarios o pública, sea directa o indirecta, se mantiene la figura del empresario constructor. El urbanizador ha de contratar la ejecución de las obras de urbanización con un constructor designado conforme a las reglas de transparencia, concurrencia y no discriminación detalladas por la legislación de contratos del sector público y bajo fe pública notarial.

En cuanto a la relación del urbanizador con los propietarios, la ley recoge la necesidad de adhesión expresa del propietario a participar en una iniciativa de programación urbanística. Se regulan las reglas de adhesión con las garantías necesarias para que este derecho pueda ser ejercido por el propietario con la información y en los plazos adecuados.

Son muchos los aspectos en que esta ley regula nuevas garantías para el propietario del terreno, fundadas en la experiencia práctica y en la jurisprudencia de los tribunales. Se regula con este fin: la retasación de cargas; la problemática del suministro de servicios a cargo de compañías privadas y su incidencia en la economía del programa de actuación; el sistema de garantías y fianzas entre urbanizador, propietario y administración, resolviendo sus detalles conforme a las mejores prácticas administrativas y la jurisprudencia que las confirma; las obligaciones de transparencia del urbanizador con el propietario, y viceversa; el derecho a elegir modalidad de retribución, en especie o en dinero, además de la facultad de no participar en el programa pidiendo la expropiación; el alcance de las notificaciones y emplazamientos del urbanizador al propietario, partiendo del irrenunciable ejercicio público y directo de las funciones de autoridad; la posibilidad de formalizar garantías hipotecarias de obligaciones urbanísticas, regulada con las cautelas necesarias; y se limita, por virtud del principio de afectación real, la responsabilidad económica del propietario a la finca afectada, sin extensión al resto de su patrimonio.

El título III del libro II afronta el problema de futuro, nunca resuelto en la normativa anterior, del urbanismo en las ciudades existentes y la renovación de las mismas como posible alternativa al consumo de nuevos suelos. Desde sus orígenes, la legislación urbanística se ha centrado en la producción de nueva ciudad, generando un marcado desequilibrio con las actuaciones en los tejidos urbanos existentes, lo que, en el contexto actual del sector inmobiliario, obliga a un cambio de perspectiva y a un impulso de las intervenciones en la ciudad construida.

La intervención sobre la ciudad existente ha gravitado tradicionalmente sobre dos técnicas: el deber normal de conservación y el deber de edificación. Respecto a la primera, la legislación valenciana fue pionera de un régimen simplificado que ha sido asumido por numerosas legislaciones autonómicas y



que se mantiene en esta ley. Respecto a la segunda, también fue innovadora con la introducción de los programas de actuaciones aisladas. Esta ley extiende, como contenidos propios del programa, la ejecución de obras privadas de construcción, con la condición de que sean susceptibles de equidistribución entre los afectados, siguiendo el procedimiento de la reparcelación horizontal. Se trata de un sistema que respeta el derecho del propietario a edificar, a la vez que evita el bloqueo por este de la puesta en el mercado de solares edificables. Se articula para ello un procedimiento flexible, progresivo y garantista, que fomenta una solución pactada entre el promotor y el propietario, pero que, ante la falta de acuerdo entre ambos y la inactividad del propietario, puede finalizar en la declaración de un incumplimiento del deber de edificación y en la sanción del mismo.

Los propietarios, al igual que en las actuaciones de nueva urbanización, pueden optar por participar o no, a su elección, escogiendo entre ser compensados por el valor previo de sus bienes o invertir dicho valor en los rendimientos de la actuación. Se presume que la actuación ha de tener el estímulo de la rentabilidad y la garantía de la indemnidad para quien no desee asumir sus riesgos. Tales programas pueden acompañarse de modificaciones de planeamiento, dentro de los límites legales, o simplemente tener como finalidad la ejecución del planeamiento vigente. En la adjudicación del correspondiente programa, se valoran, como regla general, las ventajas económicas para los afectados y las preferencias de estos. Se trata, en definitiva, de buscar una fórmula versátil que suscite consenso social, en la que las decisiones de interés público de obligado cumplimiento propicien la adhesión voluntaria de los afectados y prevengan y solventen los conflictos individuales.

En consonancia con el principio de dotar de seguridad al derecho de propiedad, la ley recoge la regulación de los suelos semiconsolidados. Se trata de un caso típico de asentamiento urbano inacabado, que la normativa anterior tuvo el acierto y el valor de afrontar, si bien se matizan las disfunciones prácticas observadas. Análogamente, se desarrolla más profunda y flexiblemente el régimen de fuera de ordenación, introduciendo situaciones diferenciadas en función de su grado de incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Se regulan también los deberes de los propietarios de estas edificaciones afectadas por el régimen de fuera de ordenación, que solo contribuirán al coste de la urbanización cuando esta le depara un aumento inmediato del valor comercial de su propiedad, compensándose los excedentes de aprovechamiento en el momento de la reedificación.

El título IV de este libro está dedicado al régimen del suelo no urbanizable y al del suelo urbanizable sin programa de actuación. Los usos y actividades que, de manera excepcional, se pueden ubicar en el suelo no urbanizable deberán adecuarse al carácter rural del mismo. Dos son las formas clásicas de intervención de las administraciones en la asignación de usos y aprovechamientos: la autorización municipal y la declaración de interés comunitario, cuya aplicación se establece en función del tipo de actividad y de la intensidad del uso a implantar en el suelo rural. Las declaraciones de interés comunitario, cuyo origen se remonta a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de Suelo No Urbanizable, han venido funcionando de manera satisfactoria, por lo que es conveniente su mantenimiento en la ley, aunque dotándolas de mayor agilidad, mediante una separación más nítida del análisis de la compatibilidad territorial de la actuación, respecto de la fase posterior de obtención de licencia o autorización relacionada con la naturaleza de la actividad concreta a implantar. Este título también contiene las condiciones para la implantación de usos y actividades de carácter provisional en los suelos clasificados como suelo urbanizable, hasta su incorporación al desarrollo urbanístico por medio de su programación.

Una regulación de extraordinaria importancia y urgencia, que se desarrolla en este título, es el tratamiento de los asentamientos residenciales en el suelo no urbanizable sobre los que no se pueden aplicar medidas de restauración de la legalidad urbanística o han quedado en situación de fuera de ordenación. La ley propone la reducción de los impactos que producen en el medio rural a través de un plan especial y un programa de actuación. Estos núcleos de viviendas conservarán el carácter rural, y



las obras a realizar, que serán sufragadas por los propietarios, deberán ser las mínimas imprescindibles para eliminar dichos impactos. Una vez construidas las infraestructuras necesarias, las viviendas podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de legalización.

El libro III regula la disciplina urbanística. Las innovaciones en esta materia hacen referencia al sistema de actos comunicados y declaraciones responsables, como alternativa a la licencia en determinados casos. En materia del régimen sancionador, destaca un cambio importante en el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística, que pasa a ser de quince años. Tradicionalmente, se ha identificado el régimen de prescripción de las infracciones, cuatro años, con el de caducidad de la acción restauradora de la legalidad. Ello tiene poca lógica si se analiza en el contexto del ordenamiento jurídico general.

Algunas experiencias de derecho comparado demuestran que la reducción de este plazo de caducidad tiene efectos devastadores en el mantenimiento de la disciplina urbanística.

De todo lo expuesto anteriormente, cabe inferir que la nueva ley es, salvo en lo referente a los aspectos ambientales y territoriales del planeamiento y a la tramitación unificada de los procedimientos urbanísticos, ambientales y territoriales, una norma en muchos aspectos continuista con los conceptos, técnicas e instrumentos que son conocidos por los operadores del urbanismo. La norma tiene presente este bagaje de conocimientos técnicos y jurídicos, que está asentado en el mundo profesional, en el sector empresarial y en las administraciones, es en sí mismo un activo valioso, que debe ser mantenido. El propósito es, justamente, facilitar su utilización, simplificando, racionalizando y clarificando el sistema actual.