

REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



- **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.**

7 de febrero de 2019

[Urbanismo de la Comunidad Valenciana](#)

Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana

Fecha de entrada en vigor: 08/02/2019

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 pueden estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en aquellos en que se dan situaciones de vulnerabilidad. Con este fin se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana. Un segundo objetivo de la ley es reforzar la función y el control público sobre los procesos de empleo 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 será 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. Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas se favorece la gestión directa de los programas de actuación, no solo dando preferencia a este modo de gestión ante

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta manera. Relacionado con eso, la modificación de la ley debe garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentar los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitar que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable.

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 órdenes de ejecución, como las urbanizaciones sin finalizar en diferente grado de ejecución, para las que se establece 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 cuales se modifica el régimen de minimización de impacto, que se hace más adecuado a la realidad existente y se crean las denominadas licencias de minimización de impacto territorial. Finalmente, se trata de evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, y se amplía en el tiempo la posibilidad de actuación de la administración y una mayor eficacia en la adopción de medidas de ejecución sustitutoria.

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 la explotación agrícola o la forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario.

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 esta manera el texto legal.

Esta normativa responde a los principios de buena regulación de acuerdo con el artículo 129 Vínculo a legislación de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Su aprobación está justificada por razones de interés general, tal y como resulta de lo expuesto en los apartados anteriores, que únicamente puede ser alcanzado mediante una disposición de carácter legal. Esta ley es modificación de una ley vigente por lo que la alteración de los preceptos precisa de una disposición legal del mismo rango normativo para la consecución del objeto pretendido. En la regulación se ha seguido la estructura y sistemática de la legislación vigente, adecuándose a la normativa del Estado en materia de suelo, valoraciones y rehabilitación urbana, en aras de una mayor seguridad jurídica, claridad, certidumbre y su mejor conocimiento y comprensión.



La elaboración y aprobación de la norma está amparada en el artículo 49.1.9.^a del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana, que establece la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Adicionalmente, la propuesta está también amparada en el artículo 49.1.3.^a del Estatuto de autonomía, que otorga a la Generalitat competencias exclusivas en materia de normas de procedimiento administrativo derivadas de las especificidades de la organización de la Generalitat. Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la administración de la Generalitat para 2018.

Por último, cabe reseñar que, durante el procedimiento de elaboración y tramitación de la presente ley, han sido consultados los principales agentes sociales que tienen relación y están expresamente afectados por las determinaciones de esta ley, cuyas alegaciones han sido analizadas y, en parte, incorporadas al texto legal. De la misma manera, se han recogido los informes pertinentes de las diferentes consellerias y el dictamen del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana y ha sido oído al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

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 modifican los artículos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 21, 24, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 79, 81, 82, 85, 88, 92, 93, 96, 99, 103, 104, 106, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132, 143, 144, 147, 149, 151, 152, 153, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 187, 190, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 236, 238, 241 y 255; además se reenumeran y refunden varios artículos, también se modifican el título del Capítulo IV del Libro I y el título del Capítulo III del Título IV de Libro II; asimismo, se modifican la disposición adicional segunda, las disposiciones transitorias segunda y séptima; los anexos I, IV y VI, y los apartados I y III del Preámbulo, 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 3, 49 bis, 76 bis, 86 bis, 180 bis, 187 bis, 187 ter, 187 quater, 187 quinquies y 211 bis, así como las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava y otras cinco que serán la novena, la décima, la undécima, la duodécima y la decimotercera, la disposición transitoria décimo tercera y otras tres que serán la decimocuarta, la decimoquinta y la decimosexta, la disposición final tercera y el anexo X y otros tres que serán el XI, el XII y el XIII 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 esta ley.



3. Se corrigen los errores ortográficos, gramaticales y de remisión a otros preceptos de los artículos 54, 76, 96, 106, 131 y anexo I.



Presidència de la Generalitat

LLEI 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana [2019/1152]

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

Les ciutats, els pobles i, en general, les àrees urbanes han de ser un espai que complisca les condicions i les característiques que el faça tan confortables com siga possible per als ciutadans. Intervenir sobre la ciutat consolidada, promoure la rehabilitació dels edificis que ho necessiten o renovar els àmbits urbans dotant-los dels equipaments necessaris per a millorar la qualitat de vida, són actuacions essencials en el model territorial de la Comunitat Valenciana, incloent entre els criteris d'ordenació i intervenció la igualtat entre homes i dones, les necessitats dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars. Al mateix temps, la preservació del sòl rural, tant pels valors existents en aquest com pel valor de ser simplement sòl rural, exclòs dels processos de transformació urbana més enllà del que és necessari, permet la conservació del nostre entorn tant per a la vida silvestre com perquè les persones puguen desenvolupar-se en tota la seua plenitud.

La implantació d'aquestes polítiques urbanes i d'actuació sobre el territori requereixen la modificació del marc normatiu existent, constituït per la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana. Aquesta modificació ha de realitzar-se d'acord amb les normes bàsiques establides per l'Estat en la regulació sobre el sòl, el medi ambient i l'habitatge i, especialment, amb el que hi ha establert en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

La modificació de la Llei 5/2014 té per objectiu establir un règim que afavorisca les actuacions de renovació, regeneració i rehabilitació urbana, per a facilitar les intervencions en el sòl urbanitzat destinades a millorar la qualitat d'aquests àmbits que poden estar obsolets, infradotats i deteriorats o en aquells en què es donen situacions de vulnerabilitat. Amb aquest fi es modifiquen els estàndards urbanístics i el percentatge d'aprofitament urbanístic públic i es diferencia un règim específic per a les actuacions de regeneració urbana.

Un segon objectiu de la llei és reforçar la funció i el control públic sobre els processos d'ocupació del territori. Aquest objectiu es concreta en l'eliminació de les actuacions territorials estratègiques i la regulació dels projectes d'inversió estratègica sostenible, en els quals la participació de les institucions públiques serà més intensa que en la figura anterior, i on el caràcter excepcional d'aquesta figura es tradueix en requisits de gestió i d'utilització adequada dels instruments urbanístics. Així mateix, en una altra classe d'actuacions urbanístiques s'afavoreix la gestió directa dels programes d'actuació, no sols donant preferència a aquest mode de gestió davant d'altres, sinó removen barreres existents per a poder actuar d'aquesta manera. Relacionat amb això, la modificació de la llei ha de garantir el control públic dels creixements urbanístics, fomentar els desenvolupaments en les àrees ja urbanitzades i evitar que els agents urbanitzadors privats puguen promoure instruments de desenvolupament que reclassifiquen noves peces del territori com a sòl urbanitzable.

En tercer lloc, la llei té per objecte donar solució a situacions existents en el territori, com a conseqüència d'actuacions realitzades al llarg del temps i que tenen efectes perjudicials des d'un punt de vista territorial, paisatgístic i ambiental. En aquesta situació es troben tant construccions existents en el medi urbà, per a les quals es modifiquen articles sobre ordres d'execució, com les urbanitzacions sense finalitzar en diferent grau d'execució, per a les quals s'estableix la reparcel·lació inversa o l'ampliació del termini d'urbanització i la subdivisió de les

Presidència de la Generalitat

LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana [2019/1152]

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:

PREÀMBULO

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 ambiente 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 de 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 pueden estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en aquellos en que se dan situaciones de vulnerabilidad. Con este fin se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana.

Un segundo objetivo de la ley es reforzar la función y el control público sobre los procesos de empleo 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 será 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. Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas se favorece la gestión directa de los programas de actuación, no solo dando preferencia a este modo de gestión ante otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta manera. Relacionado con eso, la modificación de la ley debe garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentar los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitar que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclassifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable.

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 órdenes de ejecución, como las urbanizaciones sin finalizar en diferente grado de ejecución, para las que se establece la reparcelación inversa o la ampliación del plazo de



unitats d'execució i les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, respecte de les quals es modifica el règim de minimització d'impacte, que es fa més adequat a la realitat existent i es creen les denominades llicències de minimització d'impacte territorial. Finalment, es tracta d'evitar que aquestes situacions tornen a produir-se, i s'amplia en el temps la possibilitat d'actuació de l'administració i una major eficàcia en l'adopció de mesures d'execució substitutòria.

En quart lloc, s'estableixen algunes modificacions en el règim del sòl no urbanitzable que deriven de les necessitats que s'han posat de manifest en el període d'aplicació de la norma, com la introducció de l'habitatge vinculat a l'explotació agrícola o la forma de calcular el cànon urbanístic de les declaracions d'interès comunitari.

Tot això sense perjudici que s'incloguen modificacions en la llei de caràcter aclaridor o de correccions tipogràfiques o ortogràfiques que s'han posat de manifest amb l'aplicació de la norma, per a depurar d'aquesta manera el text legal.

Aquesta normativa respon als principis de bona regulació d'acord amb l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. La seua aprovació està justificada per raons d'interès general, tal com resulta del que s'ha exposat en els apartats anteriors, que únicament pot ser assolit mitjançant una disposició de caràcter legal. Aquesta llei és modificació d'una llei vigent, per la qual cosa l'alteració dels preceptes necessita una disposició legal del mateix rang normatiu per a la consecució de l'objecte pretès. En la regulació s'ha seguit l'estructura i la sistemàtica de la legislació vigent, amb adequació a la normativa de l'Estat en matèria de sòl, valoracions i rehabilitació urbana, per a més seguretat jurídica, claredat, certesa i el millor coneixement i la millor comprensió.

L'elaboració i l'aprovació de la norma estan emparades en l'article 49.1.9.^a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, el qual estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. Addicionalment, la proposta està també emparada en l'article 49.1.3.^a de l'Estatut d'autonomia, que atorga a la Generalitat competències exclusives en matèria de normes de procediment administratiu derivades de les especificitats de l'organització de la Generalitat. Aquesta disposició està inclosa en el Pla normatiu de l'administració de la Generalitat per a 2018.

Finalment, cal ressenyar que durant el procediment d'elaboració i tramitació d'aquesta llei han sigut consultats els principals agents socials que hi tenen relació i estan expressament afectats per les determinacions d'aquesta llei, les al·legacions dels quals han sigut analitzades i, en part, incorporades 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 i s'ha oït el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Article únic. Modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana

1. Es modifiquen els articles 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 21, 24, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 79, 81, 82, 85, 88, 92, 93, 96, 99, 103, 104, 106, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132, 143, 144, 147, 149, 151, 152, 153, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 187, 190, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 236, 238, 241 i 255. A més, es renumeren i refonen diversos articles; també es modifiquen el títol del Capítol IV del Llibre I i el títol del Capítol III del Títol IV del Llibre II. Així mateix, es modifiquen la disposició addicional segona, les disposicions transitòries segona i setena; els annexos I, IV i VI, i els apartats I i III del Preàmbul tot això de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en els termes establerts en l'annex d'aquesta llei.

2. S'afegeixen els articles 3, 49 bis, 76 bis, 86 bis, 180 bis, 187 bis, 187 ter, 187 quater, 187 quinquies i 211 bis, i també les disposicions addicionals quarta, cinquena, sisena, setena i vuitena i altres cinc que

urbanización y la subdivisión de las unidades de ejecución y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, respecto de las cuales se modifica el régimen de minimización de impacto, que se hace más adecuado a la realidad existente y se crean las denominadas licencias de minimización de impacto territorial. Finalmente, se trata de evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, y se amplía en el tiempo la posibilidad de actuación de la administración y una mayor eficacia en la adopción de medidas de ejecución sustitutoria.

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 la explotación agrícola o la forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario.

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 esta manera el texto legal.

Esta normativa responde a los principios de buena regulación de acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Su aprobación está justificada por razones de interés general, tal y como resulta de lo expuesto en los apartados anteriores, que únicamente puede ser alcanzado mediante una disposición de carácter legal. Esta ley es modificación de una ley vigente por lo que la alteración de los preceptos precisa de una disposición legal del mismo rango normativo para la consecución del objeto pretendido. En la regulación se ha seguido la estructura y sistemática de la legislación vigente, adecuándose a la normativa del Estado en materia de suelo, valoraciones y rehabilitación urbana, en aras de una mayor seguridad jurídica, claridad, certidumbre y su mejor conocimiento y comprensión.

La elaboración y aprobación de la norma están amparadas en el artículo 49.1.9.^a del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana, que establece la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Adicionalmente, la propuesta está también amparada en el artículo 49.1.3.^a del Estatuto de autonomía, que otorga a la Generalitat competencias exclusivas en materia de normas de procedimiento administrativo derivadas de las especificidades de la organización de la Generalitat. Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la administración de la Generalitat para 2018.

Por último, cabe reseñar que, durante el procedimiento de elaboración y tramitación de la presente ley, han sido consultados los principales agentes sociales que tienen relación y están expresamente afectados por las determinaciones de esta ley, cuyas alegaciones han sido analizadas y, en parte, incorporadas al texto legal. De la misma manera, se han recogido los informes pertinentes de las diferentes consellerias y el dictamen del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana y ha sido oído al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

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 modifican los artículos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 21, 24, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 79, 81, 82, 85, 88, 92, 93, 96, 99, 103, 104, 106, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132, 143, 144, 147, 149, 151, 152, 153, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 187, 190, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 236, 238, 241 y 255; además se renumeran y refunden varios artículos, también se modifican el título del Capítulo IV del Libro I y el título del Capítulo III del Título IV de Libro II; asimismo, se modifican la disposición adicional segunda, las disposiciones transitorias segunda y séptima; los anexos I, IV y VI, y los apartados I y III del Preámbulo, 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 3, 49 bis, 76 bis, 86 bis, 180 bis, 187 bis, 187 ter, 187 quater, 187 quinquies y 211 bis, así como las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava y otras cinco que

seran la novena, la desena, l'onzena, la dotzena i la tretzena, la disposició transitòria tretzena i altres tres que seran la catorzena, la quinzena i la setzena, la disposició final tercera i l'annex X i altres tres que seran el XI, el XII i el XIII a la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en els termes establits en l'annex d'aquesta llei.

3. Es corregeixen els errors ortogràfics, gramaticals i de remissió a altres preceptes dels articles 54, 76, 96, 106, 131 i annex I.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Innecessarietat d'adaptació del planejament urbanístic

1. Els municipis no estan obligats a promoure un expedient d'adaptació del seu planejament urbanístic a aquesta llei.

2. Els municipis poden tramitar totes les modificacions dels instruments de planejament urbanístic que consideren oportunes per a l'adequació d'aquesta llei.

3. L'aprovació dels plans parcials, dels plans de reforma interior o dels plans especials que modifiquen les determinacions dels plans generals o normes subsidiàries de planejament vigents a l'entrada en vigor d'aquesta llei requereix l'homologació del sector corresponent, que pot efectuar-se com a document d'homologació independent o conjuntament en aprovar cadascun dels instruments referits, sempre que aquests continguin els documents específics i les determinacions necessàries amb aquest fi.

4. Així mateix, els municipis poden sol·licitar a la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori que declare l'homologació a aquesta llei dels plans generals o les normes subsidiàries de planejament o del planejament vigent d'algun dels seus sectors. L'homologació es produirà per resolució de la conselleria esmentada, després de la tramitació pel procediment del capítol II o el capítol III, del títol III, del llibre I de la llei en funció de la incidència ambiental del seu contingut.

Segona. Règim aplicable a les actuacions territorials estratègiques aprovades

Les actuacions territorials estratègiques aprovades abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei s'han d'executar en els termes en què es van aprovar. El procediment de modificació d'aquestes actuacions territorials estratègiques s'ha de regir, quant a l'ordenació urbanística territorial, per la normativa vigent en el moment en què es va aprovar, i quant a la normativa sectorial que siga aplicable s'ha de regir per la legislació vigent en el moment de l'inici de la informació al públic d'aquesta modificació.

Tercera. Règim aplicable als sòls dotacionals privats establits en el planejament

Als sòls dotacionals privats establits en els plans aprovats amb anterioritat a aquesta llei se'ls ha d'aplicar el que hi ha previst per a aquests en els plans.

Quarta. Règim aplicable als estàndards de sòls dotacionals públics i a la reserva d'habitatge de protecció pública

Els estàndards de sòls dotacionals públics establits i la reserva d'habitatge de protecció pública en els plans en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei s'han de regir per la normativa anterior a aquesta llei.

Cinquena. Aplicació de les regles especials de la reparcel·lació en programes d'actuació per gestió directa de l'article 86 bis

Les regles especials de la reparcel·lació en programes d'actuació per gestió directa de l'article 86 bis s'han d'aplicar, a més de fer-ho en les reparcel·lacions que s'inicien després de l'entrada en vigor d'aquesta llei en aquest tipus de programes, a les modificacions de les reparcel·lacions en la modificació de programes d'actuació que mantinguen la gestió directa o comporten un canvi de forma de gestió que passe de gestió indirecta o gestió per propietaris a gestió directa.

serán la novena, la décima, la undécima, la duodécima y la decimotercera, la disposición transitoria décimo tercera y otras tres que serán la decimocuarta, la decimoquinta y la decimosexta, la disposición final tercera y el anexo X y otros tres que serán el XI, el XII y el XIII 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 esta ley.

3. Se corrigen los errores ortográficos, gramaticales y de remisión a otros preceptos de los artículos 54, 76, 96, 106, 131 y anexo I.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Innecesariedad de adaptación del planeamiento urbanístico

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a la presente ley.

2. Los municipios podrán tramitar cuantas modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico consideren oportunas para su adecuación a la presente ley.

3. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse como documento de homologación independiente o conjuntamente al aprobar cada uno de los referidos instrumentos, siempre que estos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con este fin.

4. Asimismo, los municipios pueden interesar de la conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio que declare la homologación a la presente ley de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento o del planeamiento vigente de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución de la citada conselleria, tras su tramitación por el procedimiento del capítulo II o capítulo III, del título III, del libro I de la ley en función de la incidencia ambiental de su contenido.

Segunda. Régimen aplicable a las actuaciones territoriales estratègiques aprovadas

Las actuaciones territoriales estratègiques aprovadas antes de la entrada en vigor de esta ley se ejecutarán en los términos en que se aprobaron. El procedimiento de modificación de estas actuaciones territoriales estratègiques se regirá en lo relativo a la ordenación urbanística y territorial por la normativa vigente en el momento en que se aprobó, y en lo relativo a la normativa sectorial que resulte de aplicación se regirá por la legislación vigente en el momento del inicio de la información al público de dicha modificación.

Tercera. 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.

Cuarta. Régimen aplicable a los estándares de suelos dotacionales públicos y a la reserva de vivienda de protección pública

A los estándares de suelos dotacionales públicos previstos y a la reserva vivienda de protección pública en los planes en tramitación a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa anterior a la presente ley.

Quinta. Aplicación de las reglas especiales de la reparcelación en programas de actuación por gestión directa del artículo 86 bis

Las reglas especiales de la reparcelación en programas de actuación por gestión directa del artículo 86 bis se aplicarán, además de a las reparcelaciones que se inician tras la entrada en vigor de esta ley en este tipo de programas, a las modificaciones de las reparcelaciones en la modificación de programas de actuación que mantengan la gestión directa o comporten un cambio de forma de gestión que pase de gestión indirecta o gestión por propietarios a gestión directa.



Sisena. Programes tramitats amb la Llei urbanística valenciana

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els municipis ja no poden adjudicar cap programa d'actuació integrada que haja sigut tramitat a l'empara de la Llei 16/2005, de 26 de novembre, de la Generalitat, urbanística valenciana, excepte aquells que tinguen l'aprovació i l'adjudicació municipal condicionada a l'aprovació per la conselleria competent en matèria d'urbanisme de l'instrument de planejament que els acompanya, i en aquest cas poden concloure'n la tramitació d'acord amb aquella llei.

Setena. Aplicació a programes aprovats amb anterioritat

L'article 164 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, també s'ha d'aplicar als programes d'actuació integrada aprovats abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Vuitena. Pèrdua de vigència i cessament en la producció d'efectes de les memòries ambientals

Les memòries ambientals emeses a l'empara de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, perden la vigència i cessen en la producció dels efectes que els són propis si, una vegada notificades al promotor, no s'ha adoptat o aprovat el pla o el programa en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor de la Llei de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació normativa

Es deroga la disposició transitòria sisena, Suspensió temporal de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit, de la LOTUP.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. 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, 5 de febrer de 2019

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

ANNEX

Relació completa, en la nova redacció, dels preceptes que es modifiquen de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge

U. L'article 1 queda redactat de la manera següent:

Article 1. Objecte d'aquesta llei

Aquesta llei té per objecte la regulació de l'ordenació del territori valencià, de l'activitat urbanística, de la utilització racional del sòl i de la conservació del medi natural, des d'una perspectiva de gènere i inclusiva.

Dos. L'article 2, apartat 3.d, queda redactat de la manera següent:

d) La participació de la iniciativa pública i privada en l'ordenació i la gestió territorial i urbanística.

Sexta. Programas tramitados con la Ley urbanística valenciana

A partir de la entrada en vigor de esta ley, los municipios ya no podrán adjudicar ningún programa de actuación integrada que haya sido tramitado al amparo de la Ley 16/2005, de 26 de noviembre, de la Generalitat, urbanística valenciana, salvo aquellos que cuenten con aprobación y adjudicación municipal condicionada a la aprobación por la conselleria competente en materia de urbanismo del instrumento de planeamiento que los acompaña, en cuyo caso podrán concluir su tramitación de acuerdo con aquella ley.

Séptima. Aplicación a programas aprobados con anterioridad

El artículo 164 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, será también de aplicación a los programas de actuación integrada aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Octava. Pérdida de vigencia y cese en la producción de efectos de las memorias ambientales

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 Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

Se deroga la disposición transitoria sexta, Suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida, de la LOTUP.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor al 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, 5 de febrero de 2019

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

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 artículo 1 queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 1. Objeto de esta ley

Esta ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva.

Dos. El artículo 2, apartado 3.d, queda redactado de la siguiente manera:

d) La participación de la iniciativa pública y privada en la ordenación y la gestión territorial y urbanística.

Tres. S'afegeix un nou article 3 a la Llei 5/2014:

Article 3

El desenvolupament territorial i urbanístic sostenible és el que garanteix l'ordenació equilibrada del territori, per a distribuir de manera harmònica les activitats residencials i productives de la població, com també els serveis i els equipaments, amb els criteris de garantir la salut i la qualitat de vida de les persones, facilitant l'accés a un habitatge digne i de cost assequible, la prevenció de riscos, la conservació dels recursos naturals i la preservació de la flora i la fauna natural i del paisatge. Per a això s'han de satisfer les demandes adequades i suficients de sòl, de manera compatible amb els anteriors objectius, orientant-les de manera que es potencien assentaments compactes, es minimitze l'ocupació de nous sòls, i es done preferència a la rehabilitació d'edificis, la millora dels espais públics urbans i el reciclat d'espais ja urbanitzats.

Quatre. En l'article 4.3 de la LOTUP cal afegir al final del paràgraf el següent:

i delimitar-la en la cartografia temàtica de l'Institut Cartogràfic Valencià.

Cinc. L'article 5, apartats 2.h i 2.m, queden redactats de la manera següent i s'afegeix un apartat nou:

h) Les àrees agrícoles que, per la seua elevada capacitat agrològica, per la seua funcionalitat respecte dels riscos del territori, per conformar un paisatge cultural identitari de la Comunitat Valenciana o per ser àmbits de productes agropecuaris de proximitat o excel·lència que garantisquen la seguretat alimentària mitjançant el subministrament de productes d'alimentació, siguen adequades per a la seua incorporació a la infraestructura verda i així establisca la planificació territorial, urbanística o sectorial.

m) Els àmbits que garantisquen l'adequada connectivitat territorial entre els diversos elements constitutius de la infraestructura verda, amb especial referència als llits fluvials i les riberes d'aquests, els camins ramaders i altres afectacions de domini públic que complisquen aquesta funció, i també els corredors ecològics i funcionals.

4. En la infraestructura verda forestal qualificada com a muntanya de domini i utilitat pública que es trobe inclosa en el catàleg corresponent situat en la franja dels primers deu quilòmetres des de la línia litoral, només es poden desenvolupar-se usos compatibles amb el manteniment i la funcionalitat d'aquesta infraestructura i dels valors forestals que alberga.

Poden autoritzar-se usos extractius relacionats directament amb el medi marí i costaner, com salines, torberes i aigües minerals.

Sis. L'article 6, apartat 4, queda redactat de la manera següent, i a més s'addiciona un apartat 5.

4. Els instruments de paisatge han de ser:

a) Els estudis de paisatge, que analitzen l'ordenació urbana i territorial i els processos que incideixen en el paisatge, que fixen objectius de qualitat paisatgística i estableixen mesures destinades a la protecció, a l'ordenació i a la gestió, d'acord amb l'annex I d'aquesta llei. Són els adequats per als plans d'acció territorial, plans generals estructurals, el pla d'ordenació detallada i poden ser-ho per a plans especials i modificacions de plans generals d'ampli àmbit territorial.

b) Els estudis d'integració paisatgística, que valoren els efectes sobre el caràcter i la percepció del paisatge de plans, projectes i actuacions amb incidència en el paisatge i estableixen mesures per a evitar o mitigar els possibles efectes negatius, conforme a l'annex II d'aquesta llei. En els instruments de planejament sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada que no tinguen incidència en el paisatge no serà exigible estudi d'integració paisatgística, en el cas que així ho determine l'òrgan ambiental i territorial estratègic com també un informe del departament amb les competències de paisatge.

c) Els programes de paisatge, que concreten les actuacions necessàries per a garantir la preservació, la millora i la posada en valor de paisatges que requereixen intervencions específiques i integrades, d'acord amb l'annex III d'aquesta llei.

5. Els instruments de paisatge a què es refereix l'apartat anterior s'han de sotmetre en tot cas a participació pública i consulta a les administracions públiques afectades perquè es pronuncien en un termini màxim igual al del procediment del document al qual s'adjunte. Quan

Tres. Se añade un nuevo artículo 3 a la Ley 5/2014:

Artículo 3

El desarrollo territorial y urbanístico sostenible es lo que garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje. Para ello se satisfarán las demandas adecuadas y suficientes de suelo, de manera compatible con los anteriores objetivos, orientándolas de manera que se potencien asentamientos compactos, se minimice la ocupación de nuevos suelos, y se dé preferencia a la rehabilitación de edificios, la mejora de los espacios públicos urbanos y el reciclado de espacios ya urbanizados.

Cuatro. En el artículo 4.3 de la LOTUP hay que añadir al final del párrafo lo siguiente:

y delimitarla en la cartografía temática del Instituto Cartográfico Valenciano.

Cinco. El artículo 5, apartados 2.h y 2.m, quedan redactados de la siguiente manera y se añade un nuevo apartado:

h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana o por ser ámbitos de productos agropecuarios de proximidad o excelencia que garanticen la seguridad alimentaria mediante el suministro de productos de alimentación, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

m) Los ámbitos que garantizan la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.

4. En la infraestructura verde forestal calificada como monte de dominio y utilidad pública que se encuentre incluida en el correspondiente catálogo situado en la franja de los primeros diez kilómetros desde la línea litoral, sólo podrán desarrollarse usos compatibles con el mantenimiento y funcionalidad de esta infraestructura y de los valores forestales que alberga.

Podrán autorizarse usos extractivos relacionados directamente con el medio marino y costero, como salinas, turberas y aguas minerales.

Seis. 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, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley. Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial.

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, 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. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratègica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.

c) Los programas de paisaje, que concreten 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 a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompaña.

estiguen vinculats a un pla o projecte, ho han de fer dins del procediment en què s'aproven aquests. La participació pública d'aquests instruments ha de tenir per objecte:

a) Fer accessible, mitjançant els instruments de paisatge, la informació rellevant sobre les accions establides pel pla o el projecte al qual s'adjunten, els efectes sobre el paisatge existent i la qualitat dels generats, ja siguin naturals, rurals, urbans o periurbans.

b) Obtenir informació útil del públic interessat i facilitar i canalitzar el dret a formular observacions i comentaris en aquelles fases inicials del procediment en què estiguen obertes totes les opcions.

c) En els estudis de paisatge i d'integració paisatgística, conèixer l'opinió o preferències del públic interessat respecte del valor dels paisatges concernits, de la definició dels objectius de qualitat paisatgística i de les opcions considerades en els plans o els projectes als quals s'adjunten, i en el cas dels programes, participar en la definició dels seus objectius concrets.

Set. L'article 7, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

2. A fi de procurar un desenvolupament territorial i urbanístic sostenible i que incorpore la perspectiva de gènere, la planificació territorial i urbanística:

a) Ha de prioritzar i, si escau, promoure, la culminació dels desenvolupaments existents i l'ocupació sostenible del sòl, que en preveja la rehabilitació i la reutilització, i també l'ús dels habitatges buits, com a opció preferent sobre el nou creixement, per a evitar la segregació i la dispersió urbanes, a fi de possibilitar el manteniment de la funció primària del territori com a base de la protecció dels valors ambientals dels espais urbans, rurals i naturals i de la correcta integració i cohesió espacials dels diversos usos o activitats, tot a fi de reduir la generació de desplaçaments.

b) Ha d'impulsar la rehabilitació edificatòria, i també la regeneració i la renovació urbanes, de forma preferent als espais urbans vulnerables, entenent com a tals aquelles àrees urbanes que patisquen processos d'abandó, obsolescència o degradació del teixit urbà o del patrimoni edificat, o llocs on un percentatge majoritari de la població resident es trobe en risc d'exclusió per raons de desocupació, insuficiència d'ingressos, edat, discapacitat o altres factors de vulnerabilitat social, com també els conjunts històrics.

Vuit. Cal modificar l'article 9, que queda redactat de la manera següent:

Article 9. Criteris generals d'ordenació dels recursos hídrics en el territori

La planificació territorial i urbanística, en el marc d'una gestió sostenible, racional i integral dels recursos hídrics:

a) Identificarà les masses d'aigua, superficials i subterrànies i les zones humides així com les zones vulnerables i sensibles a la contaminació de les aigües, i regularà perímetres de protecció entorn de les captacions d'aigua per a la producció d'aigua potable.

b) Adaptarà els nous desenvolupaments territorials a la gestió i l'ús sostenible a llarg termini de les masses d'aigua.

c) Ubicarà espais lliures d'edificació al costat del domini públic hidràulic, al llarg de tota la seua extensió i en les zones amb elevada perillositat per inundacions, i promourà, preservarà i posarà en valor el bon estat de les masses d'aigua, els paisatges d'aigua i el seu patrimoni hidràulic.

d) Respectarà el règim hidrològic, la morfologia dels caixers fluvials i l'espai fluvial ripari, llevat que existisquen causes justificades d'interès general.

e) Preverà infraestructures de sanejament i de depuració que eviten abocaments contaminants al subsòl i al domini públic hídric o marítim, i que asseguren la qualitat mínima dels efluentes segons la normativa aplicable.

f) Evitarà els nous desenvolupaments en les zones de risc d'inundació significatiu, llevat que, a falta d'alternatives de localització, puguen implementar-se mesures correctores suficients i s'evite l'increment del risc d'inundació a tercers.

Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos. La participación pública de tales instrumentos tendrá por objeto:

a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan o proyecto al que acompañe, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.

b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.

c) En los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a que acompañen, y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos.

Siete. El artículo 7, apartado 2, queda redactado de la siguiente manera:

2. Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y que incorpore la perspectiva de género, la planificación territorial y urbanística:

a) Debe priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la segregación y la dispersión urbanas, con el fin de 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 espaciales de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

b) Debe impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a 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 lugares 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, así como los conjuntos históricos.

Ocho. Hay que modificar el artículo 9, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 9. Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio

La planificación territorial y urbanística, en el marco de una gestión sostenible, racional e integral de los recursos hídricos:

a) Identificará las masas de agua, superficiales y subterráneas y las zonas húmedas así como las zonas vulnerables y sensibles a la contaminación de las aguas, y regulará perímetros de protección en torno a las captaciones de agua para la producción de agua potable.

b) Adaptará los nuevos desarrollos territoriales a la gestión y el uso sostenible a largo plazo de las masas de agua.

c) Ubicará espacios libres de edificación junto al dominio público hidràulico, a lo largo de toda su extensión y en las zonas con elevada peligrosidad por inundaciones, y promoverá, preservará y pondrá en valor el buen estado de las masas de agua, los paisajes de agua y su patrimonio hidràulico.

d) Respetará el régimen hidrológico, la morfología de los lechos fluviales y el espacio fluvial ribereño, salvo que existan causas justificadas de interés general.

e) Preverá infraestructuras de saneamiento y de depuración que eviten vertidos contaminantes al subsuelo y al dominio público hídrico o marítimo, y que aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable.

f) Evitará los nuevos desarrollos en las zonas de riesgo de inundación significativo, salvo que, a falta de alternativas de localización, puedan implementarse medidas correctoras suficientes y se evite el incremento del riesgo de inundación a terceros.

Nou. S'afegeix a l'article 9 una lletra g nova, amb la redacció següent:

g) Els instruments de planejament general poden incloure la proposta a l'administració competent de la reassignació de les concessions i els títols de drets d'aigua als nous usos que sorgisquen de la nova classificació del sòl.

Deu. L'article 13 queda redactat de la manera següent:

Article 13. Cohesió social, perspectiva de gènere i urbanisme

1. L'ordenació territorial i urbanística procurarà les condicions necessàries per a aconseguir ciutats socialment integrades, i evitarà solucions espacials discriminatòries que generen àrees marginals i ambients d'exclusió social, que són contràries als valors constitucionals.

2. Les polítiques i els plans de les administracions públiques en matèria d'urbanisme i ordenació del territori han d'incloure mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat entre les persones. En aquest sentit, la perspectiva de gènere s'ha d'incloure en el disseny, la definició i l'execució del planejament urbanístic i complir amb els criteris de l'annex X d'aquesta llei i, com a mínim, amb els elements clau següents:

a) La interrelació, la proximitat i la combinació dels usos per fer confluïr les quatre esferes de la vida quotidiana –productiva, reproductiva, política i personal– i atorgar-los el mateix valor.

b) La sostenibilitat com a eix que, de forma transversal, impregna tot l'urbanisme que ha de tenir cura del medi: aigua, energia, contaminació, sòl, residus, medi natural, zones verdes o espais naturals.

c) Emprar el concepte de ciutat cuidadora com a model urbà, és a dir, que l'espai urbà, la mobilitat, el transport públic, l'accessibilitat, la seguretat, l'equipament i el disseny dels habitatges estan en funció de les persones i la vida quotidiana.

d) Garantir el dret d'informació de la ciutadania i dels col·lectius afectats, com també fomentar la participació ciutadana en totes les fases, tenint especial cura d'incloure tant la paritat com la diversitat en totes les vessants, inclosa la participació de la infància. Cal prioritzar criteris inclusius i afavorir l'equitat en l'accés als serveis i les infraestructures urbanes.

e) L'ús de llenguatge inclusiu en la redacció dels documents i l'adaptació del llenguatge en els processos participatius per fomentar la inclusió.

3. L'elaboració i el seguiment dels instruments territorials i urbanístics ha de garantir el dret d'informació dels ciutadans i els col·lectius amb interessos afectats, i fomentar la participació ciutadana en totes les fases.

4. L'ordenació urbanística ha de reservar sòl, d'acord amb l'article 33 d'aquesta llei, per a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, sempre ponderant les necessitats municipals i supramunicipals, amb una distribució territorial equilibrada i una adequada connexió amb els equipaments i els serveis.

5. Els plans municipals han d'ordenar les reserves de dotacions públiques i l'obtenció del sòl necessari per a implantar-les, atenent la planificació sectorial en matèria sanitària, educativa, assistencial, administrativa i d'infraestructures. Els òrgans administratius competents en aquestes matèries han de participar en els processos d'aprovació dels plans.

Onze. L'article 14, apartats 3 i 4, queda redactat de la manera següent:

3. També són instruments d'ordenació els plans especials, els catàlegs de proteccions i els projectes d'inversions estratègiques sostenibles.

4. El contingut i els documents dels instruments d'ordenació s'ajustaran als principis de mínim contingut necessari, màxima simplificació i proporcionalitat. Només podran exigir-se aquells documents expressament previstos per una norma amb rang de llei.

Dotze. L'article 16, apartat 5, lletra f, queda redactat de la manera següent:

f) Directrius, criteris i normes que regulen les decisions públiques sobre la infraestructura verda del territori, la formulació del planejament municipal, les transformacions futures del territori, les declaracions

Nueve. Se añade al artículo 9 una nueva letra g, con la siguiente redacción:

g) Los instrumentos de planeamiento general podrán incluir la propuesta a la administración competente de la reasignación de las concesiones y títulos de derechos de agua a los nuevos usos que surjan de la nueva clasificación del suelo

Diez. El artículo 13 queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 13. Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas adscritas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo X de esta ley y, como mínimo, con los siguientes elementos clave:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluïr las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Once. El artículo 14, apartados 3 y 4, queda redactado como sigue:

3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles.

4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Sólo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley.

Doce. El artículo 16, apartado 5, letra f, queda redactado como sigue:

f) Directrices, criterios y normas que regulen las decisiones públicas sobre la infraestructura verde del territorio, la formulación del planeamiento municipal, las transformaciones futuras del territorio, las declara-



d'interès comunitari, els projectes d'inversions estratègiques sostenibles, els projectes d'infraestructura pública més rellevants i, en general, l'exercici de les competències públiques amb projecció territorial.

Tretze. L'article 17 queda redactat d'aquesta manera:

Article 17. Projectes d'inversions estratègiques sostenibles. Definició i requisits

1. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles tenen per objecte l'ordenació, la gestió i el desenvolupament d'intervencions territorials d'interès general i estratègic, de rellevància supramunicipal, que així declare el Consell.

2. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles poden ser d'iniciativa pública, privada o mixta i localitzar-se en terrenys situats en un o més termes municipals, siga quina siga la zonificació, classificació, estat d'urbanització o ús previst pel planejament urbanístic i territorial anterior a l'aprovació.

3. L'àmbit del projecte d'inversió estratègica sostenible ha de constituir una única zona d'ordenació urbanística, l'ús predominant de la qual ha de ser el propi del projecte que motiva la modificació. Des del començament de la iniciativa ha de realitzar-se un estudi d'alternatives tant del document d'ordenació com del projecte a executar.

4. Han de constituir-se com una única parcel·la urbanística d'acord amb l'ús o activitat a què es destina, amb inscripció registral d'aquesta condició sobre la finca o finques registrals compreses. Es poden desenvolupar mitjançant societat de caràcter empresarial, pública, privada o mixta i executada en règim d'unitat de gestió pels titulars. De forma excepcional, pot donar-se lloc a distintes parcel·les urbanístiques amb titulars distintes, però els usos i les edificacions autoritzables en aquestes sempre han d'estar directament relacionats, o ser complementaris, amb l'activitat que motiva el projecte d'inversió estratègica sostenible.

5. Ha de justificar-se la dificultat de dur a terme el desenvolupament urbanístic mitjançant l'aplicació d'algun dels instruments d'ordenació establits en la secció IV del capítol III del títol II, llibre I, d'aquesta llei per no ser necessària la previsió en l'ordenació de sòls o dotacions de destinació pública constituents d'un teixit urbà propi de la trama dels polígons industrials o terciaris, excepte els estrictament necessaris per a garantir la connexió amb les xarxes generals, en vincular-se la totalitat del sòl a l'ús o l'activitat a què es destina el projecte d'inversió estratègica sostenible. Així mateix, ha de justificar-se la dificultat del desenvolupament mitjançant declaració d'interès comunitari regulada en el capítol I del títol IV, llibre II, d'aquesta llei per al sòl no urbanitzable, pel que fa a l'ordre de magnitud excepcional.

6. En projectes d'inversions estratègiques sostenibles, han de concórrer aquests requisits:

a) Congruència amb l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecució dels seus objectius i directrius.

b) Interès general: produir un impacte supramunicipal favorable i permanent des del punt de vista econòmic, social i ambiental, especialment en la creació d'ocupació; circumstància que ha d'acreditar-se mitjançant l'aportació d'un estudi de viabilitat, de sostenibilitat econòmica i d'impacte de gènere de l'actuació.

L'estudi d'impacte econòmic i social sobre l'ocupació ha d'incorporar una anàlisi de la possible repercussió en l'ocupació preexistent a la tramitació del projecte d'inversió estratègica sostenible en sectors i usos iguals o semblants als previstos en el projecte d'inversió estratègica sostenible i una previsió d'evolució i el balanç d'ocupació d'homes i dones, a mitjà i llarg termini en l'àmbit d'influència del projecte d'inversió estratègica sostenible.

c) Integració territorial: ser compatible amb la infraestructura verda, integrar-se en la morfologia del territori i el paisatge i connectar adequadament amb les xarxes de mobilitat sostenible, ponderant positivament les de transport públic i els sistemes no motoritzats.

d) Localització selectiva: ubicar-se aprofitant singularitats del territori que impliquen avantatges comparatius de localització, siga per accessibilitat, entorn ambiental o paisatgístic o per la presència i la posició d'equipaments o infraestructures de qualitat.

e) Efectivitat: executar-se de forma immediata, sense perjudici de les fases espacials o temporals que es prevegen en el desenvolupament.

raciones de interés comunitario, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, los proyectos de infraestructura pública más relevantes y, en general, el ejercicio de las competencias públicas con proyección territorial.

Trece. El artículo 17 queda redactado 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 uno o varios términos municipales, cualquiera que sea su zonificación, clasificación, estado de urbanización o uso previsto por el planeamiento urbanístico y territorial anterior a su aprobación.

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 comienzo 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 sobre la finca o fincas registrales comprendidas, pudiendo desarrollarse mediante sociedad de carácter empresarial, pública, privada o mixta y ejecutada en régimen de unidad de gestión por sus titulares. De forma excepcional 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 del 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 consecució de sus objetivos y directrices.

b) Interés general: producir un impacto supramunicipal favorable y permanente desde el punto de vista económico, social y ambiental, especialmente en la creación de empleo, circunstancia que deberá acreditarse mediante la aportación de un estudio de viabilidad, de sostenibilidad económica y de impacto de género de la actuación.

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

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

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

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



f) Relevància: acollir usos i activitats que contribuïsquen a l'equitat, l'excel·lència i la qualificació del territori amb projecció o àmbit d'influència d'escala internacional, nacional o, si més no, regional quan se situen en l'àmbit rural. Els projectes empresarials que implanten aquests usos i activitats s'han d'adequar a les categories següents:

1.ª Actuacions que contribuïsquen a millorar la competitivitat territorial, la reconversió de sectors econòmics, el desenvolupament i la innovació tecnològica, la cooperació entre agents econòmics, l'atracció de talents, la internacionalització d'empreses i, en general, la creació d'ocupació estable i de qualitat, equilibrada entre homes i dones.

Les actuacions i els usos únicament han de ser de caràcter terciari, industrial o logístic. No s'hi permeten els usos residencials, comercials o d'oci, excepte en aquells percentatges complementaris i, en tot cas, minoritaris que donen servei a l'ús principal.

2.ª Actuacions significatives de millora del sistema rural d'acord amb l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana i que hi afavorisquen l'ocupació estable, especialment de les dones, basades en l'aprofitament dels recursos endògens o en l'atracció d'activitats innovadores compatibles amb el medi on s'ubique. S'hi exclouen els usos de caràcter residencial.

g) Justificació que el territori d'ubicació pugui absorbir l'impacte associat a l'activitat d'acord amb els continguts de l'Estudi d'avaluació ambiental estratègica.

7. La implantació de PIES (Projectes d'Inversions Estratègiques Sostenibles) en infraestructura verda catalogada ha de complir la normativa sectorial que la regula.

Catorze. La lletra a de l'apartat 1 de l'article 21 queda amb la següent redacció:

a) Objectius i indicadors de sostenibilitat, amb perspectiva de gènere i de capacitat territorial i directrius estratègiques del desenvolupament previst.

Quinze. L'article 24, apartats 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 queden redactats com segueix:

2. La previsió total de reserves de sòl per a implantar els elements de la xarxa primària s'establirà per a tot el territori, siga quina siga la classificació urbanística, i cobrirà les necessitats previsibles per la planificació. La superfície de parc públic destinada a obtenir infraestructura verda al voltant dels nuclis urbans no computarà als efectes del càlcul de l'índex d'ocupació de sòl en els termes establits en l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana o disposició que la substituïska.

3. La superfície mínima de parc públic de cinc metres quadrats per habitant podrà reduir-se de la manera següent:

a) En un 70 % en municipis de menys de 2.000 habitants i no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.

b) En un 50 % als municipis amb població igual o major de 2.000 habitants i menor de 5.000 habitants i no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.

c) En un 25 % als municipis amb una població igual o major de 5.000 habitants i menor de 15.000 habitants i no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.

d) En un 50 % en aquells municipis el terme municipal dels quals tinga sòl subjecte a una especial protecció en un percentatge superior al 75 % de la superfície.

L'aplicació d'aquesta minoració exigeix, si el parc públic s'adscriu a un sector, la previsió en la fitxa de gestió d'aquest d'un o més projectes d'ús públic a l'entorn rural immediat al nucli urbà, el cost dels quals siga equivalent al pressupost que s'obtidria aplicant com a mínim el mòdul per metre quadrat de sòl establert en l'apartat III.3.4 de l'annex IV d'aquesta llei a la superfície de parc públic que ha sigut reduïda després de l'aplicació de la minoració assenyalada en aquest apartat. I si el parc públic no s'adscriu a cap sector, l'administració urbanística ha de fer aquests projectes. En el segon supòsit, el pla urbanístic ha d'establir un programa d'inversió progressiva en el temps d'execució del o dels projectes d'ús públic, que no podrà ser superior a vint anys i en el desè any ha d'estar executat, almenys, en un 50 %. L'incompliment d'aquest programa determinarà la impossibilitat que en el municipi esmentat

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

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

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

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

g) Justificación de que el territorio de ubicación pueda absorber el impacto asociado a la actividad de acuerdo con los contenidos del Estudio de evaluación ambiental estratègica.

7. La implantación de PIES (Proyectos de Inversiones Estratégicas Sostenibles) en infraestructura verde catalogada deberá cumplir la normativa sectorial que la regula.

Catorce. La letra a del apartado 1 del artículo 21 queda con la siguiente redacción:

a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad, con perspectiva de género y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.

Quince. El artículo 24, apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 quedan redactados como sigue:

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 de suelo 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 cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse de la siguiente forma:

a) En un 70 % en municipios de menos de 2.000 habitantes y no formen una conurbación superior a 40.000 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 40.000 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 40.000 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 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 al presupuesto que se obtendría aplicando como mínimo el módulo por metro cuadrado de suelo establecido en el apartado III.3.4 del anexo IV de esta ley a la superficie de parque público que se ha visto reducida tras la aplicación de la minoración señalada en este apartado. Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, estos proyectos se realizarán por la administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá un programa de inversión progresiva en el tiempo de ejecución del o de los proyectos de uso público, que no podrá ser superior a veinte años y en el décimo año deberá estar ejecutado, al menos, en un 50 %. El incumplimiento de este programa determinará la imposibilidad

es tramiten modificacions en el planejament urbanístic, ni programes d'actuació integrada d'ús residencial.

4. En qualsevol tipus de municipis, les àrees recreatives situades en sòl no urbanitzable no contigu a nucli urbà que es destinen a usos lúdics i recreatius propis dels parcs públics podran computar com a tals, en la proporció de tres metres d'àrea recreativa en sòl no urbanitzable per cada metre de parc públic.

5. Si s'aplica a un mateix municipi les minoracions que es permeten en els punts 3 i 4 d'aquest article, la minoració conjunta no podrà superar els màxims permesos en el punt 3 per a cada tipus de municipi.

La minoració de parc públic en entorn urbà que permet el punt 4 no podrà superar en cap cas el vint-i-vinc per cent del total exigít.

6. Als municipis inclosos en l'àmbit de la Llei de l'Horta, la reserva de parc públic de cinc metres quadrats per habitant podrà reduir-se d'acord amb els supòsits que preveu aquesta llei.

7. L'estàndard global de zones verdes i parcs públics inclosos en l'ordenació estructural i en l'ordenació detallada, en cada municipi, no serà inferior a 10 metres quadrats per habitant, amb relació al total de població prevista en el pla. Aquest estàndard es complirà de manera global per a tot el municipi, però no és exigible que es complisca en cadascun dels sectors o àmbits de planejament. A aquest estàndard s'aplicarà la minoració prevista en els apartats 3 i 4 d'aquest article i afectarà exclusivament l'estàndard de 5 metres quadrats de parc públic per habitant.

8. Les categories i la nomenclatura per a designar les dotacions s'ajustaran als criteris d'unificació disposats en l'annex IV d'aquesta llei.

Setze. L'article 25 queda redactat de la manera següent:

1. El pla general estructural delimitarà, en funció de les característiques del territori, dels seus valors i dels usos que s'han d'implantar, les diferents zones d'ordenació estructural per a tot el terme municipal.

2. L'ordenació estructural diferenciarà:

a) Les zones rurals, caracteritzades per aquells sòls que estiguen en situació bàsica rural i que, d'acord amb el pla, mantindran els valors i les funcions ambientals, territorials, paisatgístiques, econòmiques i culturals que exerceixen.

b) Les zones urbanitzades, caracteritzades per aquells sòls que tenen els serveis urbanístics, inclosos també tant els terrenys contigus als ja urbanitzats que permeten la culminació de les trames urbanes existents per mitjà de petites actuacions urbanístiques que no comporten més d'una línia d'illes de cases edificables, com els que presenten dèficit d'urbanització o dotacions.

c) Les zones de nou desenvolupament o expansió urbana, amb les corresponents dotacions i infraestructures.

3. La nomenclatura per a designar les zones s'ajustarà als criteris d'unificació disposats en l'annex IV d'aquesta llei.

4. Han d'assenyalar-se com a zones diferenciades un o més nuclis històrics tradicionals caracteritzats per compondre agrupacions diferenciades d'edificacions que conserven una trama urbana, una tipologia diferenciada o una silueta històrica característica. Cal justificar-ne la inexistència.

5. Sense perjudici del que hi ha establert en l'apartat 2, en els nuclis urbans tradicionals de municipis d'escàs creixement, poden delimitar-se petites zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació i legitimant exigències més senzilles d'urbanització derivades de la densitat moderada, el seu entorn agrari i l'escassa motorització. Aquests àmbits s'han de desenvolupar com a actuacions aïllades segons l'article 72.3.b d'aquesta llei.

Disset. L'article 29, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. Una vegada s'haja zonificat el territori municipal, el pla general estructural ha de delimitar en el sòl urbanitzable i, si escau, en el sòl urbà, àmbits de planificació urbanística per al posterior desenvolupament detallat, que podrien ser:

a) Sectors de pla parcial per a estructurar l'expansió urbana prevista. Cada sector ha de configurar-se amb amplitud suficient, viabilitat econòmica, referències geogràfiques o administratives definides

de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.

4. En cualquier tipo de municipios, las áreas recreativas situadas en suelo no urbanizable no contiguo a casco urbano que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos podrán computar como tales, en la proporción de tres metros de área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público.

5. Si se aplica a un mismo municipio las minoraciones que se permiten en los puntos 3 y 4 de este artículo, la minoración conjunta no podrá superar los máximos permitidos en el punto 3 para cada tipo de municipio.

La minoración de parque público en entorno urbano que permite el punto 4 no podrá superar en ningún caso el veinticinco por cien del total exigido.

6. En los municipios incluidos en el ámbito de la Ley de la Huerta, la reserva de parque público de cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse de acuerdo con los supuestos previstos en esta ley.

7. El estándar global de zonas verdes y parques 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 los apartados 3 y 4 de este artículo, afectando exclusivamente al estándar de 5 metros cuadrados de parque público por habitante.

8. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

Dieciséis. El artículo 25 queda redactado como sigue:

1. El plan general estructural delimitará, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal.

2. La ordenación estructural diferenciará:

a) Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

b) Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

3. La nomenclatura para designar las zonas se ajustará a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

4. Deberán señalarse como zonas diferenciadas, uno o varios núcleos históricos tradicionales caracterizados por componer agrupaciones diferenciadas de edificaciones que conservan una trama urbana, una tipología diferenciada o una silueta histórica característica. Su inexistencia deberá justificarse.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, en los núcleos urbanos tradicionales de municipios de escaso crecimiento, podrán delimitarse pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y su escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 72.3.b de esta ley.

Diecisiete. El artículo 29 queda redactado como sigue:

1. Una vez zonificado el territorio municipal, el plan general estructural delimitará en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, ámbitos de planificación urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que podrán ser:

a) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y

i objectius específics que justifiquen la redacció d'un instrument de planejament autònom.

b) Sectors de pla de reforma interior per a operacions de renovació urbana que han de ser abordades per un pla específic d'aquesta índole.

2. Per a cada sector, el pla general estructural ha de fer una estimació aproximada del nombre màxim i mínim d'habitants en àmbits d'ús residencial i d'habitants equivalents en àmbits d'usos productius; calcular una estimació preliminar de les dotacions de l'ordenació estructural i de les necessitats funcionals bàsiques en matèria de sanejament, abastiment d'aigua, subministrament energètic, telecomunicacions, accessibilitat, mobilitat i gestió de residus, i justificar les reserves de sòl establides a aquests fins.

Divuit. L'article 32 queda redactat de la manera següent:

El pla general estructural ha d'establir, com a mínim, els criteris necessaris per a delimitar les àrees de repartiment i calcular-ne l'aprofitament tipus. A aquest efecte, ha de fixar les directrius per a calcular les cessions de sòl de xarxa primària que haja d'assumir cada sector. Si escau, ha d'indicar quines infraestructures d'aquesta xarxa primària han de ser executades amb càrrec a sectors concrets, per a satisfer les respectives necessitats funcionals, i també les conseqüències econòmiques o equidistributives que es deriven de la possible execució anticipada de la corresponent infraestructura per part de l'administració.

Dinou. L'article 33 queda redactat com segueix:

1. D'acord amb la legislació estatal del sòl, el pla general estructural ha de respectar la previsió de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública amb destinació, preferentment, al lloguer o al règim de dret de superfície i a la venda, en un mínim de:

a) El 30 % de l'edificabilitat prevista en sòls urbanitzables i urbans sense urbanització.

b) El 15 % de l'edificabilitat prevista en sòls urbans inclosos en àmbits de renovació i regeneració urbana.

c) El 10 % de l'increment de l'edificabilitat residencial en sòl urbà que es genera sobre l'edificabilitat residencial del planejament vigent.

En tot cas, l'administració actuant pot fixar percentatges de reserva per a habitatges d'algun règim de protecció pública superiors als mínims establerts en aquest apartat.

2. Quan la nova edificabilitat es plantege en zones turístiques d'ocupació estacional o de segona residència, el pla pot preveure l'emplaçament de part o la totalitat d'aquesta reserva en altres àrees del territori i justificar-ne la innecessarietat en la població permanent prevista i les necessitats de la població activa de la zona.

3. No obstant això, estan exempts d'aplicar l'apartat 1 d'aquest article els instruments d'ordenació dels municipis de menys de 10.000 habitants en què, en els dos últims anys anteriors a l'inici d'aprovació del pla, s'hagen autoritzat edificacions residencials per a menys de cinc habitatges per cada mil habitants i any, sempre que aquest pla no ordene actuacions residencials superiors per a més de cent habitatges nous, com també els que tinguen per objecte actuacions de reforma o millora de la urbanització existent en què l'ús residencial no abaste els dos-cents habitatges.

Vint. La lletra a de l'apartat 1 de l'article 34 queda redactat de la manera següent:

a) Memòria informativa, on s'indique l'estat d'execució del planejament anterior, la quantificació de l'oferta de sòl susceptible de ser urbanitzat o edificat, la situació socioeconòmica i el compliment dels objectius ambientals i de gènere.

Vint-i-u. L'article 35, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. L'ordenació detallada s'estableix com a desenvolupament de l'ordenació estructural i ha de contenir les determinacions següents:

a) La definició i la caracterització de la infraestructura verda urbana que no estiga establida com a ordenació estructural, que garantisca la connectivitat a través de les zones verdes, espais lliures i itineraris de vianants que la integren.

b) La xarxa secundària de dotacions públiques.

objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.

b) Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole.

2. Para cada sector, el plan general estructural ha de hacer una estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial y de habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos, y calcular una estimación preliminar de sus dotaciones de la ordenación estructural y de las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro energético, telecomunicaciones, accesibilidad, movilidad y gestión de residuos, justificando las reservas de suelo establecidas a estos fines.

Dieciocho. El artículo 32 queda redactado como sigue:

El plan general estructural establecerá, como mínimo, los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular su aprovechamiento tipo. A tal efecto, fijará las directrices para calcular las cesiones de suelo de red primaria que deba asumir cada sector. En su caso, indicará qué infraestructuras de dicha red primaria deben ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, así como las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.

Diecinueve. El artículo 33 queda redactado como sigue:

1. Conforme a la legislación estatal del suelo, 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 de:

a) El 30 % de la edificabilidad prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.

b) El 15 % de la edificabilidad prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.

c) El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.

En cualquier caso, la administración actuante podrá fijar porcentajes de reserva para viviendas de algún régimen de protección pública superiores a los mínimos establecidos en este apartado.

2. Cuando la nueva edificabilidad se planteen en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesariedad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona.

3. No obstante, están exentos de la aplicación del apartado 1 de este artículo los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al inicio de aprobación del plan, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dicho plan no ordene actuaciones residenciales superiores para más de cien nuevas viviendas, así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas.

Veinte. La letra a del apartado 1 del artículo 34 queda redactado de la siguiente manera:

a) Memoria informativa, donde se indique el estado de ejecución del planeamiento anterior, la cuantificación de la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado o edificado, la situación socioeconómica y el cumplimiento de los objetivos ambientales y de género.

Veintiuno. El artículo 35, apartado 1, queda redactado como sigue:

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integren.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitació de les subzones, amb les corresponents ordenances particulars d'edificació, que incloguen les dimensions, la forma i el volum.

d) La regulació detallada dels usos del sòl de cada subzona, en desenvolupament de les zones d'ordenació estructural i de l'índex d'edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la de sòl urbà i a cada sector del sòl urbanitzable.

e) En el sòl no urbanitzable, estableix les condicions tipològiques dels edificis i les construccions permeses i les característiques de les tanques. Així mateix, determina les normes tècniques concretes per a la reposició d'arbratge, ampliació de camins, neteja dels predis, depuració de residus i abocaments, i també altres normes d'anàloga finalitat. També determina la delimitació del traçat de les vies pecuàries en el transcurs per sòl urbà o urbanitzable, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

f) La delimitació de les àrees de repartiment i la fixació de l'aprofitament tipus d'acord amb els criteris i les condicions establides en l'ordenació estructural.

g) La fixació d'alineacions i rasants.

h) L'establiment dels paràmetres reguladors de la parcel·lació.

i) La delimitació d'unitats d'execució, contínues o discontinues. En el sòl urbà ha d'identificar els àmbits subjectes a actuacions aïllades en les quals el nou pla manté l'aprofitament atribuït pel planejament anterior i aquelles altres que se sotmeten al règim de les actuacions de dotació a les quals el planejament haja atribuït un increment d'aprofitament sobre l'anteriorment establert, juntament amb les afectades a l'ús dotacional públic derivades d'aquest increment.

j) La delimitació d'àmbits d'actuació sobre el medi urbà a què es refereix l'article 72 d'aquesta llei i la legislació de l'Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

k) En els nuclis urbans tradicionals de municipis amb població inferior a 2.000 habitants, sense creixement o amb creixement escàs, la delimitació de petites zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació, i amb exigències més senzilles d'urbanització derivades de la densitat moderada, l'entorn agrari i l'escassa motorització. Aquests àmbits es desenvoluparan com a actuacions aïllades segons l'article 69.3.b d'aquesta llei.

Vint-i-dos. L'article 36, apartats 2, 3, 4 i 5, queda redactat com segueix:

2. L'ordenació detallada en sectors de planejament parcial ha de complir els estàndards dotacionals de qualitat urbana que s'estableixen en l'annex IV i, com a mínim, els següents:

a) En sòl residencial, les dotacions públiques no viàries han de ser almenys de 35 metres quadrats de sòl per cada 100 metres quadrats potencialment edificables amb aquest ús. D'aquells, un mínim de 15 s'han de destinar a zones verdes públiques.

b) En sòl industrial o terciari, s'ha de destinar a zones verdes públiques almenys el 10 % de la superfície del sector i a equipaments públics almenys un 5 % de la superfície del sector.

c) Ha de garantir-se l'existència d'arbratge suficient en el sòl urbà i urbanitzable. Les ordenances municipals han d'establir la densitat i la diversitat dels exemplars arboris necessaris per a articular la infraestructura verda urbana i connectar els espais verds de la població. En poblacions de més de 20.000 habitants, els nous desenvolupaments residencials han de tendir a aconseguir una proporció, almenys, d'un arbre per cada 100 m² de sostre edificable i en desenvolupaments industrials o terciaris un arbre per cada 200 m² de sostre edificable. En tot cas, l'execució d'aquestes previsions han d'ajustar-se a les característiques paisatgístiques i climàtiques del medi urbà, la permeabilitat sòl i el confort acústic, entre altres.

3. En sectors de sòl urbanitzable residencial, les densitats residencials no seran superiors a 100 habitats per hectàrea ni a un metre quadrat edificable d'ús residencial per metre quadrat de sòl. Tots els sectors d'ús residencial han de disposar d'un mínim d'edificabilitat terciària. El pla podrà optar per fixar un índex d'edificabilitat terciària respecte d'això, o bé regular en la seua normativa la compatibilitat dels usos terciaris que es prevegen en el sector amb l'ús residencial predominant. Aquest mínim d'edificabilitat terciària no pot destinar-se íntegrament a

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.

e) En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina las normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad. También determina la delimitación del trazado de las vías pecuarias en su transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

g) La fijación de alineaciones y rasantes.

h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.

j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 69.3.b de esta ley.

Veintidós. El artículo 36, apartados 2, 3, 4 y 5, queda redactado 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 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos al menos un 5 % de la superficie del sector.

c) Debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m² de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios un árbol por cada 200 m² de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsions deberán ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros.

3. En sectores de suelo urbanizable residencial, las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no

l'ús d'allotjaments turístics subjectes a la reglamentació administrativa sectorial.

4. En sòl urbà, quan l'edificabilitat residencial mitjana preexistent en la subzona d'ordenació detallada o en l'àrea homogènia per usos i tipologies ja supere el metre quadrat edificable per metre quadrat de sòl, el nou planejament no podrà augmentar l'edificabilitat residencial aplicable a cada parcel·la respecte a les previsions del planejament anterior.

Tanmateix, en actuacions de dotació, rehabilitació, renovació o regeneració urbana, per raons justificades en la memòria de viabilitat econòmica i sempre que siga compatible amb la racionalitat, la qualitat i el paisatge de l'ordenació urbana de l'àmbit en què es plantegen, podrà incrementar-se l'edificabilitat respecte al planejament anterior, en els termes següents:

a) En unitats d'execució, l'índex d'edificabilitat bruta residencial de la unitat d'execució no podrà superar en més d'un 50 % l'índex d'edificabilitat bruta residencial de la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent, sense que en cap cas pugua superar el màxim de 2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

b) En parcel·les urbanes o solars, l'índex d'edificabilitat neta residencial de la parcel·la no podrà superar en més d'un 50 % l'índex d'edificabilitat neta residencial mitjà de les parcel·les urbanes o solars ubicats en la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent.

c) En els supòsits previstos en les dues lletres anteriors, la densitat d'habitatges resultant no podrà superar en més d'un 50 % la densitat d'habitatges mitjana de l'àmbit de referència utilitzat, amb el límit del doble de l'establida en l'apartat 3 d'aquest article.

d) L'increment de sòl dotacional públic que exigisca un increment d'edificabilitat s'ha de determinar de conformitat amb allò que hi ha disposat en l'article 63.3 d'aquesta llei i en l'annex IV quant al càlcul de l'estàndard dotacional global, i amb caràcter general es realitzarà en funció de les necessitats de l'entorn amb zones verdes o equipaments públics en la proporció adequada per a atendre les necessitats de la nova ordenació.

Tanmateix, quan en l'àmbit de referència utilitzat l'estàndard dotacional global, en la situació d'origen, ja siga superior a 15 metres quadrats de sòl dotacional públic per cada 100 metres quadrats de sostre, no és necessari l'increment de sòl dotacional públic, sempre que es mantinga com a mínim l'estàndard dotacional global indicat.

5. En els supòsits de l'apartat anterior, quan siga impossible la cessió en terrenys en el mateix àmbit de l'actuació, les dotacions públiques poden materialitzar-se mitjançant la cessió en superfície edificada de valor equivalent, que s'ha d'integrar en complexos immobiliaris definits en la legislació estatal del sòl, o bé s'han de compensar econòmicament. En aquest cas, l'import de la compensació ha de tenir com a única finalitat l'adquisició de sòl dotacional o la millora de qualitat urbana dels sòls dotacionals públics existents.

Vint-i-tres. L'article 37 queda redactat de la manera següent:

Article 37. Usos terciaris especials

1. Els sòls de titularitat privada destinats a l'ús educatiu-cultural, esportivorecreatiu i sanitari-assistencial tenen el caràcter d'ús terciari.

2. En les unitats d'execució delimitades en sòl urbà que ja estiga urbanitzat, per a la reforma, la regeneració o la renovació, on existisquen amb anterioritat o es preveja la implantació dels usos a què es refereix l'apartat anterior, les superfícies de sòl dotacional públic que puguen correspondre a l'actuació urbanística pot disminuir-se en la mateixa superfície que els nous usos que s'han d'implantar d'aquest caràcter, amb el límit del 50 % de les establides en l'article 36 d'aquesta llei. De la mateixa manera, el percentatge de participació pública en l'aprofitament a què es refereix l'article 77 d'aquesta llei podrà reduir-se fins a un 50 %, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica.

Vint-i-quatre. S'afegeix l'apartat 8 a l'article 42:

8. Quan es redacte un catàleg de proteccions, formulat de forma independent a un altre instrument de planejament, pot elaborar-se, tramitar-se i aprovar-se per a una o diverses de les seccions que componen

podrà destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías 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, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de 2 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.

c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultante no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 de este artículo.

d) El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 de esta ley y en su anexo IV en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

No obstante, cuando en el ámbito de referencia utilizado el estándar dotacional global, en su situación de origen, ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

5. En los supuestos del 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 existents.

Veintitrés. 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 existan con anterioridad o 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 en la misma superficie que los nuevos usos a implantar de ese carácter, con el límite del 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.

Veinticuatro. Se añade el apartado 8 al artículo 42:

8. Cuando se redacte un catálogo de protecciones, formulado de forma independiente a otro instrumento de planeamiento, podrá elaborarse, tramitarse y aprobarse para una o varias de las secciones que



aquest catàleg, i així constituir per si mateixos un catàleg de protecció, sense perjudici que amb posterioritat puguen incorporar-se les seccions restants.

Vint-i-cinc. S'afegeix un paràgraf nou a l'article 43.1 de la LOTUP: Després de: «que siga aplicable», cal afegir: «Així mateix, els plans especials son l'instrument per a l'anàlisi detallada del territori i l'ordenació urbanística quan es tracte de plans dirigits a la minimització de l'impacte ambiental».

Vint-i-sis. Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 44, que queda redactat de la manera següent:

1. El Consell és l'òrgan competent per a aprovar, mitjançant un decret, l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana i els plans d'acció territorial promoguts per la Generalitat, excepte distinta previsió de la legislació específica.

El titular de la conselleria competent en matèria de territori ha de comparèixer davant de la comissió de les Corts de forma prèvia a l'exposició pública d'aquests instruments i davant del Ple novament abans de l'aprovació definitiva. Aquestes compareixences s'han de desenvolupar en termes anàlegs als regulats en el Reglament de les Corts per a les comunicacions del Consell.

2. Correspon a la conselleria o les conselleries competents en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, medi ambient i paisatge:

a) Intervenir com a òrgan ambiental i territorial en l'elaboració i en la tramitació dels plans.

b) Formular i tramitar els plans d'acció territorial que atenguen les seues competències.

c) Aprovar definitivament els plans que fixen o modifiquen l'ordenació estructural, siguen municipals o mancomunats.

d) Informar sobre els instruments de paisatge quan l'aprovació del pla siga estatal o autonòmica i aprovar els programes de paisatge promoguts per la Generalitat.

e) Si escau, tramitar i aprovar els instruments urbanístics dels projectes d'inversió estratègica sostenible.

f) Subrogar-se en les competències urbanístiques municipals, excepcionalment i després de l'advertència prèvia quan l'ajuntament falte greument a les seues responsabilitats.

Vint-i-set. Es modifica l'apartat 3 de l'article 45, que queda redactat de la manera següent:

3. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles tenen regulat el seu procediment propi en el capítol IV d'aquest mateix títol.

Vint-i-vuit. S'afegeix un nou apartat 4 i es modifica la lletra c de l'apartat 1 de l'article 46, de la manera següent:

c) L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els plans d'acció territorial, els plans generals estructurals, els projectes d'inversions estratègiques sostenibles o qualssevol altres plans o programes i aquelles modificacions dels enunciats abans que establisquen o modifiquen l'ordenació estructural, i així ho estableixca l'òrgan ambiental i territorial.

4. Els programes d'actuació regulats en el llibre II d'aquesta llei, com a documents de gestió urbanística que no innoven el planejament, no estan subjectes al procediment d'avaluació ambiental i territorial, sense perjudici que a l'instrument de planejament que, si escau, acompanye al programa d'actuació, se li aplique el que estableixen els apartats anteriors d'aquest article.

Vint-i-nou. L'article 48, apartat f, queda redactat de la manera següent:

f) **Públic interessat:** a l'efecte d'aquesta llei, es considera públic interessat:

1.ª Cada persona física o jurídica que tinga la consideració d'interessada segons la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú.

2.ª Qualsevol persona jurídica sense ànim de lucre que complisca els requisits següents:

I) Que tinga, entre els fins acreditats en els seus estatuts, la protecció del medi ambient en general o la d'algun dels seus elements en particular o corregir les desigualtats per raó de gènere, i que aquests fins puguen resultar afectats pel pla o el programa de què es tracte.

componen dicho catálogo, constituyendo por sí mismo un catálogo de protección, sin perjuicio de que con posterioridad puedan incorporarse las secciones restantes.

Veinticinco. Se añade un nuevo párrafo al artículo 43.1 de la LOTUP:

Después de: «que sea aplicable», hay que añadir: «Asimismo, los planes especiales serán el instrumento para el análisis detallado del territorio y la ordenación urbanística cuando se trate de planes dirigidos a la minimización del impacto ambiental».

Veintiséis. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 44, que queda redactado como sigue:

1. El Consell es el órgano competente para aprobar, mediante decreto, la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial promovidos por la Generalitat, salvo distinta previsión de su legislación específica.

El titular de la conselleria competente en materia de territorio comparecerá ante la comisión de Les Corts de forma previa a la exposición pública de estos instrumentos y ante el Pleno nuevamente antes de su aprobación definitiva, desarrollándose estas comparecencias en términos análogos a los regulados en el Reglamento de les Corts para las comunicaciones del Consell.

2. Corresponde a la conselleria o consellerias competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje:

a) Intervenir como órgano ambiental y territorial en la elaboración y tramitación de los planes.

b) Formular y tramitar los planes de acción territorial que atiendan a sus competencias.

c) Aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.

d) Informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea estatal o autonómica y aprobar los programas de paisaje promovidos por la Generalitat.

e) En su caso, tramitar y aprobar los instrumentos urbanísticos de los proyectos de inversión estratégica sostenible.

f) Subrogarse en las competencias urbanísticas municipales, excepcionalmente y previo apercibimiento, cuando el ayuntamiento falte gravemente a sus responsabilidades.

Veintisiete. Se modifica el apartado 3 del artículo 45, que queda redactado como sigue:

3. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.

Veintiocho. Se añade un nuevo apartado 4 y se modifica la letra c del apartado 1 del artículo 46, como sigue:

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

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.

Veintinueve. 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:

I) 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.

II) Que estiga legalment constituïda, i que s'haja personat en forma en l'expedient.

III) Que, segons els seus estatuts, desenvolupen la seua activitat en un àmbit territorial que resulte afectat pel pla o el programa.

IV) Les plataformes o els col·lectius que es personen en l'expedient i que agrupen de manera estable —o creades en ocasió del pla o programa de què es tracte— persones físiques i jurídiques sense ànim de lucre, és suficient per a rebre el reconeixement de la condició de públic interessat de la plataforma o el col·lectiu que almenys una de les persones jurídiques integrants complisca amb els requisits precedents.

Trenta. L'article 49.1.b queda redactat de la manera següent:

b) Consulta a les administracions públiques afectades i públic interessat en els termes que preveu aquesta llei.

Trenta-u. S'afegeix un article nou:

49 bis. Actuacions prèvies a la redacció de l'instrument de planejament

1. Abans d'elaborar l'esborrany del pla, el departament de l'administració que el promoga ha d'efectuar a través del portal web una consulta pública prèvia durant vint dies amb relació a un document en què s'indique de manera succinta els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i l'oportunitat de l'aprovació, els objectius del pla i les possibles solucions alternatives.

2. La consulta pública prèvia té efectes administratius interns, preparatoris de la redacció del pla, i dóna lloc a l'obligació d'elaborar un informe de resposta conjunta a les aportacions rebudes. Ha d'incorporar-se a l'expedient el resultat de la consulta, amb indicació del nombre de participants, el nombre d'opinions emeses i l'informe de resposta.

3. No cal efectuar la consulta prèvia en els casos següents:

a) Quan es tracte de modificacions puntuals que regulen aspectes parcials del pla que es modifiquen.

b) Quan es tracte d'instruments de planejament de desenvolupament parcial del planejament general que puguen promoure els particulars.

c) Quan hi concórreguen greus raons d'interès públic que ho justifiquen.

Trenta-dos. Es modifica l'article 51, apartats 1, 2, 4.c i s'afegeix l'apartat 8, que queden redactats d'aquesta manera:

1. L'òrgan ambiental i territorial ha de sotmetre el document que conté l'esborrany del pla o el programa i el document inicial estratègic a consultes de les administracions públiques afectades d'acord amb l'article 49.1, apartat d), d'aquesta llei i a totes les persones, associacions, plataformes o col·lectius que s'hagen pronunciat o aportat suggeriments en la fase prèvia a la redacció del pla o el programa, durant un termini mínim de trenta dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe per als plans que afecten exclusivament l'ordenació detallada o al sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics implantats sense modificació de l'ús dominant de la zona d'ordenació estructural corresponent i durant un termini mínim de seixanta dies hàbils per als plans que afecten les altres determinacions compreses en l'ordenació estructural.

2. Una vegada rebuts els pronunciaments de les administracions públiques afectades i persones interessades, o transcorregut el termini atorgat per a fer-ho, l'òrgan ambiental i territorial ha d'elaborar i trametre a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, segons siga procedent, un dels documents següents:

a) Un document sobre l'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realitzades, en el qual es determinarà l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació que ha de tenir l'estudi esmentat i instarà la continuació de la tramitació per el procediment ordinari.

b) Una resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'aquesta llei, que el pla o el programa no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, i l'avaluació ambiental i territorial estratègica es resoldrà pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla o el programa de conformitat amb el capítol següent o a la seua normativa sectorial.

II) Que esté legalmente constituída, y que se haya personado en forma en el expediente.

III) Que, según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan o programa.

IV) Las plataformas o colectivos que se personen en el expediente y que agrupen de manera estable —o creadas con ocasión del plan o programa de que se trate— a personas físicas y jurídicas sin ánimo de lucro, bastará para recibir el reconocimiento de la condición de público interesado de la plataforma o colectivo que al menos una de las personas jurídicas integrantes cumpla con los requisitos precedentes.

Treinta. El artículo 49.1.b queda redactado de la siguiente forma:

b) Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en la presente ley.

Treinta y uno. Se añade un nuevo artículo:

49 bis. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento

1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

3. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.

b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares.

c) Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen.

Treinta y dos. Se modifica el artículo 51, apartados 1, 2 y 4.c y se añade el apartado 8, que quedan redactados como sigue:

1. El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 49.1, apartado d), de esta ley y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan o programa, durante un plazo mínimo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente y durante un plazo mínimo de sesenta días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.

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:

a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.



c) Una resolució que considere que, encara que poden derivar-se de l'execució del pla o el programa efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, la seua tramitació ha de realitzar-se simultàniament amb la del projecte i l'avaluació ambiental es durà a terme d'acord amb la legislació d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, i s'emetrà un document d'abast que comprendrà la valoració ambiental dels aspectes propis del pla i els específics del projecte.

d) Una resolució d'informe ambiental, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'aquesta llei i de l'anàlisi de les contestacions a les consultes realitzades, que el pla o el programa sí que té efectes significatius sobre el medi ambient i es considera, de manera inequívoca, que el pla o el programa és manifestament inviable per raons ambientals.

4.c) Pla de participació pública que identifique les administracions públiques afectades i el públic interessat en el pla o el programa i les modalitats o l'amplitud d'informació i consulta. El pla de participació pública ha de contenir, almenys, la informació pública mitjançant un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un mitjà de comunicació social de premsa escrita de gran difusió i posar la documentació a disposició del públic. En el cas de revisions de plans generals d'ordenació estructural i de modificacions que comporten canvis de classificació de sòl que alteren el model territorial del municipi o en la qualificació del sòl que incrementen el seu aprofitament, el pla de participació pública ha d'incloure, a més i almenys, la celebració de sessions explicatives obertes al públic sobre el contingut de l'ordenació futura i les alternatives presentades, l'elaboració de resums i infografies de les propostes d'ordenació més importants per a facilitar la difusió i la comprensió ciutadana de l'ordenació, com també la memòria de viabilitat econòmica preceptiva, elaborada sobre la base d'estudis de mercat rigorosos i acreditats per societats de taxació homologades per entitats públiques amb competència per a això o per entitats anàlogues d'altres països.

Es permet la participació telemàtica des d'un fòrum o un espai habilitat on el document siga obert a la ciutadania i en què es permeta fer-hi aportacions.

8. La resolució d'informe ambiental emesa d'acord amb l'article 51.2.d s'ha de notificar a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu i contra aquesta resolució poden interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si escau. L'informe ambiental s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i s'ha de posar a disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.

Trenta-tres. L'article 53, apartats 1, 4, 5, 6 i 7, queda redactat de la manera següent:

1. La versió inicial del pla o programa, inclòs l'estudi ambiental i territorial estratègic i la resta de documents exigibles per la normativa sectorial, els sotmetrà l'òrgan promotor a participació pública i consultes amb les administracions públiques afectades i amb les persones, les associacions, les plataformes o els col·lectius que s'hi hagen pronunciat o aportat suggeriments en les fases prèvies a la redacció del pla o programa o d'informació del document d'abast, mitjançant les accions definides en el pla de participació pública.

4. Una vegada haja passat, des de la sol·licitud de l'informe, el termini de 45 dies o el que fixe la normativa sectorial respectiva, s'ha de continuar amb el procediment. A l'efecte de demanar els informes no emesos en termini que d'acord amb aquesta normativa siguen preceptius, de forma prèvia a l'aprovació provisional de l'instrument de planejament, l'ajuntament ha de requerir la Generalitat Valenciana perquè convoque de forma fefaent les administracions amb competències afectades a una comissió informativa de coordinació de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, i ha d'adjuntar en la convocatòria novament la documentació necessària per a emetre l'informe corresponent, que pot evacuar-se en la mateixa reunió de coordinació de forma verbal. El contingut d'aquest informe ha de ser arreplegat de forma literal i en un apartat específic de l'acta.

Si l'informe no s'emete de forma escrita en el termini legalment establert, ni tampoc en la comissió informativa de coordinació de forma verbal, s'ha de considerar favorable al contingut del pla a tots els efectes. Aquesta advertència s'ha de posar de manifest en la convocatòria de la comissió informativa de coordinació que s'envie a les diferents administracions.

c) Una resolució que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

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 manifestamente inviable por razones ambientales.

4.c) Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan o programa y las modalidades o amplitud de información y consulta. El plan de participación pública deberá contener, al menos, la información pública mediante anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión y poner la documentación a disposición del público. En el caso de revisiones de planes generales de ordenación estructural y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, el plan de participación pública incluirá, además y al menos, la celebración de sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas, la elaboración de resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación, así como memoria de viabilidad económica preceptiva, elaborada sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello o por entidades análogas de otros países.

Se permitirá la participación telemática desde un fòrum o espacio habilitado donde el documento sea abierto a la ciudadanía y en el que se permita hacer aportaciones.

8. La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 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 pàgina web de la Generalitat.

Treinta y tres. El artículo 53, apartados 1, 4, 5, 6 y 7, queda redactado como sigue:

1. La versión inicial del plan o programa, incluyendo su estudio ambiental y territorial estratégico y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, serán sometidos, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en las fases previas a la redacción del plan o programa o de información del documento de alcance, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.

4. Pasado, desde la solicitud del informe, el plazo de 45 días o el que fije la normativa sectorial respectiva, se continuará con el procedimiento. A los efectos de recabar los informes no emitidos en plazo que de acuerdo con esta normativa fueran preceptivos, de forma previa a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, el ayuntamiento requerirá a la Generalitat Valenciana para que convoque de forma fehaciente a las administraciones con competencias afectadas a una comisión informativa de coordinación de la dirección general competente en materia de urbanismo, adjuntando en la convocatoria nuevamente la documentación necesaria para emitir el correspondiente informe, que podrá evacuarse en la misma reunión de coordinación de forma verbal, siendo recogido de forma literal, y en apartado específico del acta, el contenido de dicho informe.

Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la comisión informativa de coordinación de forma verbal, se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos. Esta advertencia se pondrá de manifiesto en la convocatoria de la comisión informativa de coordinación que se mande a las diferentes administraciones.



Si l'emissió d'una successió d'informes sectorials contradictoris entre si impedeix l'aprovació del pla i la consecució dels interessos públics que aquest implica, els serveis tècnics de la comissió informativa de coordinació poden adjuntar a la convocatòria de la comissió una solució tècnica que harmonitze ambdós informes sense entrar en contradicció amb el contingut preceptiu de les normatives respectives. L'emissió de l'informe definitiu a la solució tècnica final en aquest cas s'ha d'efectuar amb la mateixa forma i efectes indicats en el paràgraf anterior.

No s'ha de considerar informe contradictori del contingut del pla la incompareixença a la comissió informativa de coordinació, el silenci o una manifestació contrària no justificada tècnicament. L'oposició a l'aprovació i entrada en vigor del pla ha d'efectuar-se a través dels requeriments previstos en l'article 44 de la Llei 29/1998, de la jurisdicció contenciosa administrativa, a l'efecte de la qual l'aprovació del pla s'ha de notificar de forma fehaciente a les administracions que no hagen efectuat un informe exprés a aquest.

Els dos paràgrafs anteriors no resulten aplicables si la llei sectorial respectiva regula de forma expressa el sentit del silenci dels seus informes.

5. Durant aquesta fase es poden formular al·legacions i observacions, i es poden aportar tot tipus de documentació o mitjans de prova que s'estimen adequats en suport seu.

6. Si, com a conseqüència d'informes i al·legacions, es pretén introduir canvis substancials en la versió preliminar del pla, abans d'adoptar-los s'ha de publicar un anunci d'informació pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en la pàgina web de l'administració promotora, junt amb els informes i al·legacions que sustenten la modificació proposada. En aquest període de 20 dies, s'admeten, per a ser examinades i considerades, noves al·legacions referides als canvis proposats; poden inadmetre's les que reiteren arguments i redunden en aspectes dels quals s'haja informat prèviament.

7. Una vegada finalitzat el termini de participació pública i consultes en els termes establits en el punt 4.c de l'article 51 d'aquesta llei, l'òrgan promotor ha d'elaborar el document de participació pública, que ha de sintetitzar els seus resultats i ha de justificar com es prenen en consideració en una proposta de pla o programa.

Trenta-quatre. L'article 54, apartat 2.b, queda redactat de la manera següent:

b) Els resultats de les consultes, de la informació pública i del pla de participació pública en els termes establits en l'apartat 4.c, de l'article 51, d'aquesta llei.

Trenta-cinc. Es modifica l'article 55 que queda redactat de la manera següent:

Article 55. Aprovació del pla o programa sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica i publicitat

1. Una vegada emesa la declaració ambiental i territorial estratègica, s'ha de remetre a l'òrgan promotor per tal que incloga en el pla o programa, si n'hi ha, les determinacions establides en l'esmentada declaració, abans de l'aprovació del pla o programa. Si l'òrgan promotor no és el competent per a l'aprovació definitiva del pla o programa, ha de remetre la proposta de pla i la declaració ambiental i territorial estratègica a l'òrgan que, d'acord amb l'article 44 d'aquesta llei o amb la seua legislació sectorial, ostente la competència per a l'aprovació definitiva.

2. L'òrgan competent ha de resoldre sobre l'aprovació del pla o programa d'acord amb aquesta llei o amb la normativa sectorial aplicable, i ha de verificar la inclusió de les determinacions de la declaració ambiental i territorial estratègica i prendre en consideració raonada els estudis i documents sectorials que l'acompanyen. El termini per a l'aprovació definitiva dels plans urbanístics i territorials és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa.

3. Quan les objeccions a l'aprovació definitiva afecten àrees o determinacions tan concretes que, si en prescindim, el pla es pot aplicar amb coherència, aquest s'ha d'aprovar definitivament, excepte en la part objecte d'objeccions, que ha de quedar en suspens fins que siga rectificada en els termes precisats per la resolució aprovatòria. Si les objeccions són d'abast limitat i poden esmenar-se amb una correcció tècnica específica consensuada amb l'òrgan promotor, l'aprovació definitiva s'ha de supeditar en la seua eficàcia a la mera formalització documental de la correcció. La resolució aprovatòria pot delegar en un òrgan sub-

Si la emisión de una sucesión de informes sectoriales contradictorios entre si impidiera la aprobación del plan y la consecución de los intereses públicos que el mismo implica, los servicios técnicos de la comisión informativa de coordinación podrán adjuntar a la convocatoria de la comisión una solución técnica que armonice ambos informes sin entrar en contradicción con el contenido preceptivo de las respectivas normativas. La emisión del informe definitivo a la solución técnica final en este caso se efectuará con la misma forma y efectos indicados en el párrafo anterior.

No se considerará informe contradictorio al contenido del plan la incomparecencia a la comisión informativa de coordinación, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente. La oposición a la aprobación y entrada en vigor del plan deberá efectuarse a través de los requerimientos previstos en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de la jurisdicción contencioso-administrativa, a cuyos efectos la aprobación del plan se notificará de forma fehaciente a las administraciones que no hayan efectuado informe expreso al mismo.

Los dos párrafos anteriores no resultarán de aplicación si la ley sectorial respectiva regula de forma expresa el sentido del silencio de sus informes.

5. Durante esta fase se podrán formular alegaciones y observaciones, pudiendo aportar todo tipo de documentación o medios de prueba que se estimen adecuados en su apoyo.

6. Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la versión preliminar del plan, antes de adoptarlos se publicará un anuncio de información pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la página web de la administración promotora, acompañado de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. En este período de 20 días, se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

7. Una vez finalizado el plazo de participación pública y consultas en los términos establecidos en el punto 4.c del artículo 51 de esta ley, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizara sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en una propuesta de plan o programa.

Treinta y cuatro. El artículo 54, apartado 2.b, queda redactado como sigue:

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.

Treinta y cinco. Se modifica el artículo 55 que queda redactado como sigue:

Artículo 55. Aprobación del plan o programa sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica y publicidad

1. Una vez emitida la declaración ambiental y territorial estratégica, se remitirá al órgano promotor a los efectos de que incluya en el plan o programa, si las hubiera, las determinaciones establecidas en la citada declaración, antes de la aprobación del plan o programa. Si el órgano promotor no fuera el competente para la aprobación definitiva del plan o programa, deberá remitir la propuesta de plan y la declaración ambiental y territorial estratégica al órgano que, conforme al artículo 44 de esta ley o a su legislación sectorial, ostente la competencia para su aprobación definitiva.

2. El órgano competente resolverá sobre la aprobación del plan o programa de acuerdo con esta ley o con la normativa sectorial aplicable, verificando la inclusión de las determinaciones de la declaración ambiental y territorial estratégica y tomando en consideración razonada los estudios y documentos sectoriales que lo acompañan. El plazo para la aprobación definitiva de los planes urbanísticos y territoriales será de tres meses desde la recepción de la documentación completa.

3. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia, este se aprobará definitivamente, salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un



ordinat, inclús unipersonal, la facultat de comprovar que la correcció s'efectua en els termes acordats, i, una vegada verificat això, ordenar la publicació de l'aprovació definitiva.

4. Si amb caràcter previ a l'aprovació definitiva del pla cal sol·licitar nous informes, en el cas que, transcorregut el termini establert per a l'emissió, aquesta no es produeix, o existeix contradicció en el contingut de dos o més informes, s'ha d'actuar de conformitat amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 53.

5. A l'efecte del que s'ha regulat en l'apartat anterior, s'entén per correccions aquelles que tinguen per objecte la incorporació de modificacions, determinacions o continguts a l'instrument de planejament en tramitació, en els termes que s'indiquen en l'acord aprovatori supeditat, sense implicar un nou acord aprovatori, o que facen referència a la forma de presentació del document, com l'elaboració d'un text refós o altres supòsits anàlegs.

6. Junt amb el document de pla o programa, per a la seua aprovació, l'òrgan promotor ha de presentar un document amb el contingut de les lletres b i c de l'apartat 1 de l'article següent.

7. L'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics municipals, junt amb les seues normes urbanístiques, s'ha de publicar, per a la seua entrada en vigor, en el butlletí oficial de la província. L'acord d'aprovació definitiva de la resta de plans, junt amb les seues normes urbanístiques, s'ha de publicar, para la seua entrada en vigor, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Aquesta publicació ha d'incloure els documents següents:

a) La resolució per la qual s'adopta o aprova el pla o programa aprovat i una referència a la direcció de la pàgina web en què l'òrgan substantiu posa a disposició del públic el contingut íntegre del pla o programa esmentat.

b) La declaració ambiental i territorial estratègica.

c) Les raons de l'elecció de l'alternativa seleccionada, en relació amb les alternatives considerades, i les mesures adoptades per al seguiment dels efectes en el medi ambient i el territori derivats de l'aplicació del pla o programa.

8. Els plans entren en vigor als quinze dies de la seua publicació.

9. Tota la documentació s'ha de presentar segons els formats establits en l'annex IX d'aquesta llei.

Trenta-sis. Se suprimeix l'apartat 1 de l'article 56 i es renumeren els apartats següents correlativament des de l'1 fins al 8 i es modifica el títol de l'article que queda redactat de la manera següent:

Article 56. Seguiment, modificació i caducitat

Trenta-set. La lletra b de l'apartat 1 de l'article 57 queda de la manera següent:

b) Durant el mateix termini d'informació pública es consultarà els organismes afectats, amb petició dels informes exigibles d'acord amb la legislació sectorial, i també les entitats subministradores dels serveis públics urbans que puguen resultar afectades. La falta d'emissió dels informes mencionats en el termini establert permetrà seguir la tramitació de les actuacions en els termes establits en l'article 53.4.

Trenta-vuit. L'article 58 queda redactat de la manera següent:

Article 58. Tramitació simultània de distints plans

1. Es podran tramitar simultàniament distints instruments de planejament que siguen congruents entre si.

2. Quan es tramite simultàniament un pla general estructural i un pla d'ordenació detallada s'observaran les regles següents:

a) L'ajuntament formularà una única sol·licitud conjunta d'inici de l'avaluació ambiental estratègica, que es trametrà a l'òrgan ambiental a través de l'òrgan substantiu competent per a aprovar el pla general estructural.

b) L'òrgan ambiental autonòmic emetrà un document d'abast que donarà cobertura tant al pla general estructural com al pla detallat.

c) Després d'això, els respectius documents es formalitzaran de forma separada, i ha de subordinar-se l'ordenació detallada a l'ordenació estructural. Tanmateix, es poden compartir documents informatius i justificatius que servisquen de fonament a les determinacions dels dos plans.

òrgan subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

4. Si con carácter previo a la aprobación definitiva del plan fuere necesario solicitar nuevos informes, en caso de que, transcurrido el plazo establecido para su emisión, esta no se produjera, o existiera contradicción en el contenido de dos o más informes, se actuará de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 53.

5. A los efectos de lo regulado en el apartado anterior, se entiende por correcciones aquellas que tengan por objeto la incorporación de modificaciones, determinaciones o contenidos al instrumento de planeamiento en tramitación, en los términos que se indiquen en el acuerdo aprobatorio supeditado, sin implicar un nuevo acuerdo aprobatorio, o que se refieran a la forma de presentación del documento, como la elaboración de un texto refundido u otros supuestos análogos.

6. Junto al documento de plan o programa, para su aprobación, el órgano promotor tendrá que presentar un documento con el contenido de las letras b y c del apartado 1 del artículo siguiente.

7. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, 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 incluirá los siguientes documentos:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado y una referencia a la dirección de la página web en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

b) La declaración ambiental y territorial estratégica.

c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan o programa.

8. Los planes entrarán en vigor a los quince días de su publicación.

9. Toda la documentación se presentará según los formatos establecidos en el anexo IX de esta ley.

Treinta y seis. Se suprime el apartado 1 del artículo 56 y se renumeran los apartados siguientes correlativamente desde el 1 hasta el 8 y se modifica el título del artículo que queda redactado como sigue:

Artículo 56. Seguimiento, modificación y caducidad

Treinta y siete. La letra b del apartado 1 del artículo 57 queda redactada como sigue:

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 53.4.

Treinta y ocho. El artículo 58 queda redactado como sigue:

Artículo 58. Tramitación simultánea de distintos planes

1. Se podrán tramitar simultáneamente distintos instrumentos de planeamiento que sean congruentes entre sí.

2. Cuando se tramite simultáneamente un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada se observarán las siguientes reglas:

a) El ayuntamiento formulará una única solicitud conjunta de inicio de la evaluación ambiental estratégica, que se remitirá al órgano ambiental a través del órgano sustantivo competente para aprobar el plan general estructural.

b) Se emitirá por el órgano ambiental autonómico un documento de alcance que dará cobertura tanto al plan general estructural como al plan pormenorizado.

c) Tras ello, los respectivos documentos se formalizarán de forma separada, debiendo subordinarse la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural. No obstante, se podrán compartir documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de los dos planes.



d) El tràmit de participació pública i consultes serà simultani per a ambdós documents.

e) L'ajuntament trametrà a l'òrgan ambiental autonòmic la proposta de pla general estructural i de pla detallat perquè emeta la declaració ambiental estratègica conjunta.

f) Després de l'aprovació definitiva autonòmica del pla general estructural, l'ajuntament ha d'efectuar l'aprovació definitiva del pla detallat.

g) Si, com a conseqüència de l'aprovació definitiva autonòmica del pla estructural, l'ajuntament proposa millores en l'ordenació detallada que canvien aspectes substancials de la versió preliminar d'aquesta, s'efectuarà una nova informació al públic en els termes de l'apartat 5 de l'article 53 d'aquesta llei. En cap cas poden adoptar-se canvis o propostes que s'aparten de les determinacions establides en la declaració ambiental i territorial estratègica.

h) El pla general estructural ha d'aprovar-se amb caràcter previ al planejament d'ordenació detallada.

Trenta-nou. El títol del capítol IV del llibre I queda redactat de la manera següent:

CAPÍTOL IV

Tramitació dels projectes d'inversió estratègica sostenible

Quaranta. L'article 59, queda redactat d'aquesta manera:

Article 59. Procediment per al desenvolupament d'un projecte d'inversió estratègica sostenible

1. El procediment d'aprovació d'un projecte d'inversió estratègica sostenible consta de tres fases:

a) La fase de la declaració del projecte com a inversió estratègica sostenible acordada pel Consell.

b) La fase de l'aprovació del pla i el projecte en què es concreta l'actuació per la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

c) L'aprovació dels instruments de gestió, seguiment i control de l'execució de l'actuació per l'òrgan de l'administració que, en cada cas, designe el Consell.

2. L'acord del Consell és el document prescriptiu per a redactar el pla, el projecte i l'estudi ambiental i territorial estratègic corresponent. A aquest efecte, l'acord ha de determinar els requisits urbanístics, ambientals i territorials que s'han d'aplicar per a cada actuació, atès el que ha assenyalat el document d'abast de l'avaluació ambiental i l'informe previst en l'article 60.3.

De forma prèvia a l'adopció d'aquest acord, la conselleria amb competències en ordenació del territori ha de comparèixer davant de la comissió corresponent de les Corts en una compareixença que s'ha de desenvolupar en forma anàloga a la prevista en el Reglament de les Corts per a l'examen de programes i plans que tramet el Consell.

3. L'aprovació del pla i el projecte correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori. L'aprovació dels instruments de gestió, seguiment i control de la seua execució correspon a l'òrgan de l'administració que, en cada cas, designe el Consell.

L'aprovació del pla i el projecte pot ser simultània a la dels instruments per al desenvolupament i l'execució quan així ho permeten les circumstàncies del cas.

Quaranta-u. L'article 60 queda redactat de la manera següent:

Article 60. Iniciativa i declaració d'un projecte d'inversió estratègica sostenible

1. La conselleria amb competència material rellevant per als objectius del projecte d'inversió estratègica sostenible, a instància de l'aspirant a promotor, en el termini de 15 dies des de la sol·licitud, ha de formular una consulta sobre la viabilitat de la seua iniciativa davant la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, amb una proposta esquemàtica. En aquesta proposta, com a mínim, s'ha de preveure:

a) Descripció dels usos i activitats proposats, amb el grau de detall d'un avantprojecte, els seus efectes favorables i permanents des del punt de vista econòmic, a nivell de renda i generació d'ocupació, i des del punt de vista social i ambiental.

b) Descripció de les diferents alternatives possibles, amb justificació de la dificultat de gestionar urbanísticament el desenvolupament de la seua implantació mitjançant l'aplicació d'algun dels instruments

d) El trámite de participación pública y consultas será simultáneo para ambos documentos.

e) El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental autonómico la propuesta de plan general estructural y de plan pormenorizado para que emita la declaración ambiental estratègica conjunta.

f) Tras la aprobación definitiva autonómica del plan general estructural, el ayuntamiento efectuará la aprobación definitiva del plan pormenorizado.

g) Si, como consecuencia de la aprobación definitiva autonómica del plan estructural, el ayuntamiento propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada que cambiasen aspectos sustanciales de la versión preliminar de ésta, se efectuará una nueva información al público en los términos del apartado 5 del artículo 53 de esta ley. En ningún caso podrán adoptarse cambios o propuestas que se aparten de las determinaciones establecidas en la declaración ambiental y territorial estratègica.

h) El plan general estructural deberá aprobarse con carácter previo al planeamiento de ordenación pormenorizada.

Treinta y nueve. El título del capítulo IV del libro I queda redactado como sigue:

CAPÍTULO IV

Tramitación de los proyectos de inversión estratègica sostenible

Cuarenta. El artículo 59 queda redactado como sigue:

Artículo 59. Procedimiento para el desarrollo de un proyecto de inversión estratègica sostenible

1. El procedimiento de aprobación de un proyecto de inversión estratègica sostenible consta de tres fases:

a) La fase de la declaración del proyecto como inversión estratègica 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 será el documento prescriptivo para la redacción del plan y proyecto y su correspondiente estudio ambiental y territorial estratègico. A este efecto, su acuerdo determinará sus requisitos urbanísticos, ambientales y territoriales que se aplicarán para cada actuación, teniendo en cuenta lo señalado en el documento de alcance de la evaluación ambiental y el informe previsto en el artículo 60.3.

De forma previa a la adopción de este acuerdo, la conselleria con competencias en ordenación del territorio comparecerá ante la comisión correspondiente de Les Corts en una compareixença que se deberá desarrollar en forma anàloga a la prevista en el Reglamento de Les Corts para el examen de programas y planes remitidos por el Consell.

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.

Cuarenta y uno. El artículo 60 queda redactado como sigue:

Artículo 60. *Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión estratègica sostenible*

1. La conselleria con competencia material relevante para los objetivos del proyecto de inversión estratègica sostenible, a instancia del aspirante a promotor, en el plazo de 15 días desde la solicitud, formulará consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, con una propuesta esquemàtica. En esta propuesta, como mínimo, se contemplará:

a) Descripción de los usos y actividades propuestos, con el grado de detalle de un anteproyecto, sus efectos favorables y permanentes desde el punto de vista económico, a nivel de renta y generación de empleo, y desde el punto de vista social y ambiental.

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



d'ordenació establits en aquesta llei per al sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, en els termes establits en l'apartat 3.

c) Integració de l'àmbit de l'actuació en la infraestructura verda del territori.

d) Anàlisi preliminar de l'adequació a les xarxes d'infraestructures i dotacions existents o, si escau, proposta d'ampliació.

e) Informes de viabilitat i sostenibilitat econòmica, amb la justificació dels recursos financers necessaris per a fer front a l'actuació i una anàlisi dels costos externs d'aquesta.

f) Proposta de participació pública en els termes establits en l'article 51.4.c d'aquesta llei.

g) Informació sobre la titularitat dels terrenys i dels acords a què s'ha arribat entre l'aspirant a promotor i els propietaris.

h) Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, d'acord amb l'article 50.1, que avalue les afectacions al territori des del punt de vista socioeconòmic i ambiental.

2. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, una vegada completat, si escau, el tràmit d'esmena i millora de la sol·licitud, en els termes regulats en la legislació sobre procediment administratiu comú, ha de resoldre en el termini d'un mes sobre l'admissió a tràmit atesos els requisits de l'article 17 d'aquesta llei, sense prejudicar el sentit de la resolució final del Consell ni el resultat de l'avaluació ambiental.

En la mateixa resolució ha d'acordar una audiència a l'ajuntament o ajuntaments afectats i un tràmit d'informació pública per un termini d'un mes. I ha de trametre el projecte a l'òrgan ambiental per tal d'iniciar l'avaluació ambiental estratègica i l'emissió del document ambiental que escaiga, d'acord amb els articles 50 i 51 d'aquesta llei.

3. Una vegada emès aquest document, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori ha de preparar, en el termini d'un mes, un informe sobre el projecte d'inversió estratègica sostenible que contindrà:

a) L'adequació als requisits legals per a la declaració com a projecte d'inversió estratègica sostenible.

b) La determinació d'aspectes ambientals, territorials, inclusivament i funcionals que calga considerar.

c) Abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, de l'instrument de paisatge i del procés de participació pública i consultes.

d) Identificació dels instruments i els estàndards urbanístics necessaris i la seqüència de la tramitació que ha d'incloure els l·lindars dels paràmetres urbanístics relatius a l'edificabilitat, les usos detallats, les tipologies edificatòries i la resta de condicions que han de caracteritzar el pla que en desenvolupe l'ordenació urbanística.

e) D'acord amb la participació pública en les plusvàlues que la declaració comporta, establiment de la compensació de valor equivalent del 10 % de la inversió global corresponent a l'actuació, materialitzable en metàl·lic o en sòl, que s'ha de lliurar a l'administració actuant i, finalment, definició de la seqüència de la tramitació.

f) Resultat de les audiències, les consultes i la informació pública, mitjançant un informe en què es realitze un resum del contingut d'aquestes i la forma en què han de ser recollides o no en l'informe que s'emeta.

4. L'acord del Consell ha de designar els òrgans responsables de l'elaboració, la tramitació, l'aprovació, la gestió i el seguiment del projecte d'inversió estratègica sostenible corresponent i dels restants instruments de gestió i edificació.

5. L'acord del Consell ha d'exigir garanties financeres en quantia equivalent en, almenys, un 10 % de les obres d'urbanització.

6. L'acord del Consell és una mera determinació del caràcter estratègic de l'actuació i procedència de la seua tramitació com a projecte d'inversió estratègica sostenible i no suposa en cap cas l'aprovació del pla o projecte. Només, en el cas que es produïska l'aprovació del pla i projecte, d'acord amb la tramitació prevista en el següent article, l'instrument d'ordenació presentat s'ha de considerar com un projecte d'inversió estratègica sostenible.

Quaranta-dos. L'article 61 queda redactat com segueix:

Article 61. Elaboració i aprovació del pla i el projecte

1. El pla i projecte han de ser elaborats, incorporant el seu estudi ambiental i territorial estratègic, amb l'abast i condicions prescrits en l'acord de declaració. L'òrgan responsable ho ha de sotmetre a partici-

establecidos en esta ley para el suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, en los términos establecidos en el apartado 3.

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 un análisis de los costos 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.

h) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, conforme al artículo 50.1, que evalúe las afecciones al territorio desde el punto de vista socioeconómico y ambiental.

2. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio, una vez completado, si procede, el trámite de subsanación y mejora de la solicitud, en los términos regulados en la legislación sobre procedimiento administrativo común, resolverá en el plazo de un mes sobre la admisión a trámite atendiendo a los requisitos del artículo 17 de esta ley, sin prejudicar el sentido de la resolución final del Consell ni el resultado de la evaluación ambiental.

En la misma resolución acordará una audiencia al ayuntamiento o ayuntamientos afectados y un trámite de información pública por un plazo de un mes. Y remitirá el proyecto al órgano ambiental al objeto del inicio de la evaluación ambiental estratégica y la emisión del documento ambiental que proceda, de acuerdo con los artículos 50 y 51 de esta ley.

3. Una vez emitido este documento, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio preparará, en el plazo de un mes, un informe sobre el proyecto de inversión estratégica sostenible que contendrá:

a) Su adecuación a los requisitos legales para su declaración como proyecto de inversión estratégica sostenible.

b) La determinación de aspectos ambientales, territoriales, inclusivament i funcionales que haya que 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 % de la inversión global correspondiente 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 a ser recogidas o no en el informe que se emita.

4. El acuerdo del Consell designará los órganos responsables de la elaboración, tramitación, aprobación, gestión y seguimiento del proyecto de inversión estratégica sostenible correspondiente y de los restantes instrumentos de gestión y edificación.

5. El acuerdo del Consell exigirá garantías financieras en cuantía equivalente en, al menos, un 10 % de las obras de urbanización.

6. El acuerdo del Consell es una mera determinación del carácter estratégico de la actuación y procedencia de su tramitación como proyecto de inversión estratégica sostenible y no supone en ningún caso la aprobación del plan o proyecto. Solamente, en caso de que se produzca la aprobación del plan y proyecto, de acuerdo con la tramitación prevista en el siguiente artículo, el instrumento de ordenación presentado se considerará como un proyecto de inversión estratégica sostenible.

Cuarenta y dos. 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 partici-



pació pública i consultes, segons el que estableix aquest acord, per un termini mínim de quaranta-cinc dies. En el marc d'aquestes consultes, en tot cas, és preceptiu demanar informes dels ajuntaments i institucions afectades.

Una vegada elevat a l'òrgan ambiental, aquest ha d'elaborar una declaració ambiental i territorial estratègica, les determinacions de la qual s'han d'incorporar al pla i projecte per a l'aprovació d'acord amb el que estableix el capítol II d'aquest títol.

2. La resolució aprovatòria del pla i el projecte d'inversió estratègica sostenible comporta els efectes següents:

a) Modificació del planejament vigent, sense que siguen necessaris més tràmits posteriors, ni altres condicions de planejament o gestió urbanística més que les definides en la resolució aprovatòria. Amb aquest fi el document ha de comprendre totes les modificacions d'ordenació, fora i dins de l'àmbit de l'actuació, de tots els instruments d'ordenació afectats per aquesta.

b) Designació del promotor i fixació de les seues obligacions, que han d'incloure executar i sufragar les obres, projectes i actuacions que s'especifiquen, incloent-hi la connexió de l'actuació i el suplement de les infraestructures necessàries per a la seua integració equilibrada en el territori.

c) Establiment de les condicions jurídicoeconòmiques de l'actuació, que s'han de formalitzar mitjançant un conveni que regule les obligacions i els drets del promotor, dels propietaris adherits i de l'administració.

d) Establiment d'una programació temporal per al desenvolupament de les fases de gestió i execució del projecte d'inversió estratègica sostenible que seran obligatoris per al promotor d'aquesta. El seu incompliment injustificat habilitarà la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme per a requerir al promotor i, en cas d'inactivitat, iniciar el procediment de declaració de caducitat de la declaració, la tramitació del qual s'ha de dur a terme en els termes que es preveuen en aquesta llei per a la caducitat dels programes d'actuació integrada i la conseqüència del qual serà la pèrdua dels efectes d'aquesta declaració i les prerrogatives subsegüents per al promotor.

3. La resolució ha de fixar justificadament el sistema de gestió, ponderant els interessos col·lectius i particulars que resulten afectats. La resolució aprovatòria ha de comportar la declaració d'utilitat pública o interès social i de la necessitat d'urgent ocupació dels béns i els drets necessaris per a desenvolupar l'actuació.

El Consell pot eximir excepcionalment el projecte d'inversió econòmica sostenible de les llicències i les autoritzacions la regulació del qual siga competència de la Generalitat. Per a la resta de llicències regeix el que determinen les legislacions estatal i europea.

4. El projecte ha d'incloure una estimació aproximada dels costos d'urbanització, sobre la base d'un avantprojecte d'urbanització. L'acord del Consell ha d'establir l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i la resta d'instruments de gestió del pla i del projecte d'edificació. La fixació de paràmetres que estiguen relacionats amb els costos d'urbanització té caràcter provisional fins que queden definitivament fixats aquests costos en el projecte d'urbanització aprovat.

Quaranta-tres. L'article 62 queda redactat de la manera següent:
Article 62. Execució del projecte d'inversió estratègica sostenible

1. Amb caràcter previ a l'eficàcia de la resolució aprovatòria, s'ha d'exigir al promotor que subscriba i garantisca els seus compromisos en forma legal. Les garanties s'han de presentar davant la Generalitat, que ha de vetllar pel compliment de la resolució aprovatòria.

2. El promotor ha d'aportar davant l'òrgan designat competent per a la seua aprovació, el projecte d'urbanització, el projecte d'edificació i la resta d'instruments de gestió en el termini compromès; així mateix, ha d'acreditar mitjançant un certificat registral la inscripció de la condició a què es refereix l'article 17.4 d'aquesta llei. Les resolucions adoptades han de ser comunicades a la conselleria competent en ordenació del territori a l'efecte del seguiment d'aquestes. El control de l'execució de les obres d'urbanització i edificació correspon a l'administració municipal, que ha d'informar sobre l'evolució i la conclusió d'aquestes a l'òrgan autonòmic responsable. No obstant això, de manera subsidiària, l'administració autonòmica pot actuar en cas d'inactivitat municipal.

participación pública y consultas, según lo previsto en dicho acuerdo, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días. En el marco de dichas consultas, en todo caso, será preceptivo recabar informes de 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 documento 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, incluyendo 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.

d) Establecimiento de una programación temporal para el desarrollo de las fases de gestión y ejecución del proyecto de inversión estratégica sostenible que serán obligatorios para el promotor de la misma. Su incumplimiento injustificado habilitará a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para requerir al promotor y, en caso de inactividad, iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración, cuya tramitación se llevará a cabo en los términos previstos en esta ley para la caducidad de los programas de actuación integrada y cuya consecuencia será la pérdida de los efectos de dicha declaración y las prerrogativas subsiguientes para el promotor.

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 proyecto incluirá una estimación aproximada de los costes de urbanización, sobre la base de un anteproyecto 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 del proyecto de edificación. La fijación de parámetros que estén relacionados con los costes de urbanización tendrá carácter provisional hasta tanto queden definitivamente fijados estos costes en el proyecto de urbanización aprobado.

Cuarenta y tres. El artículo 62 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, el proyecto de edificación y restantes instrumentos de gestión en el plazo comprometido; asimismo deberá acreditar mediante certificación registral la inscripción de la condición a que se refiere el artículo 17.4 de esta ley. 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 informará de su evolución y finalización al órgano autonómico responsable. No obstante, de manera subsidiaria, la administración autonómica podrá actuar en caso de inactividad municipal.



3. Si el promotor del projecte d'inversió estratègica sostenible és una administració pública, l'activitat d'execució de la urbanització l'ha de fer aquesta, per gestió directa o indirecta. En qualsevol altre cas, l'activitat d'execució de la urbanització ha d'assignar-se després de la selecció escaient mitjançant un procediment sotmès a condicions de publicitat, concurrència i criteris d'adjudicació que salvaguarden una participació adequada de la comunitat en les plusvàlues derivades de les actuacions urbanístiques.

4. La renúncia a la condició de promotor o la transmissió d'aquesta ha de ser autoritzada per l'òrgan de l'administració competent per al seguiment de l'actuació, com també qualssevol altres canvis en les condicions de gestió establides inicialment.

5. L'incompliment per part del promotor de les condicions i dels terminis d'execució estipulats en determina la substitució o la caducitat del projecte d'inversió estratègica sostenible i la confiscació de les garanties prestades, amb audiència prèvia de la persona interessada. La declaració de caducitat comporta la reversió, la retroacció i la reposició de béns, actuacions i obres, i també, si escau, la derogació de previsions del planejament, en els termes que resolga la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori. La resolució pot diferenciar determinats àmbits en funció de la situació en què es troben i s'ha d'adoptar el règim específic de substitució o caducitat a cadascuna d'aquestes que els siga aplicable d'acord amb aquest article, de forma coherent amb aquesta situació. Els danys i els perjudicis ocasionats a l'administració, als propietaris adherits i a tercers, han de ser exigibles al promotor i, en cas que no siguen satisfets, es poden executar les garanties al respecte.

Quaranta-quatre. L'article 63 queda redactat de la manera següent:

Article 63. Modificació dels plans i els programes

1. Els plans i els programes s'han de revisar o modificar pel procediment previst en aquesta llei amb caràcter general per a aprovar-los excepte previsió legal específica.

2. Els plans parcials, els plans especials i els plans de reforma interior, amb caràcter general, no podran modificar determinacions del pla general estructural. De forma excepcional i degudament justificada, es podran establir modificacions puntuals que tinguen per objecte ajustar aquestes determinacions a l'anàlisi més detallat del territori propi de la seua escala, subjectant-se a les condicions següents:

a) Si la modificació incideix sobre l'ordenació estructural i té, o pot tenir, efectes significatius sobre el medi ambient i el territori perquè així ho determine l'òrgan ambiental i territorial en la consulta preceptiva, es tramitaran d'acord al capítol II precedent.

b) Si no precisen avaluació ambiental o aquesta finalitza pel procediment simplificat amb un informe ambiental i territorial, es tramitaran d'acord al precedent capítol III. No obstant això, hauran de complir les condicions vinculants que, si escau, haja imposat l'informe ambiental i territorial.

3. Les noves solucions proposades han de mantenir l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, i han de suplementar, si escau, la xarxa primària i la xarxa secundària de dotacions, de manera que complisquen els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'aquesta llei.

No cal suplementar la supressió, total o parcial, d'aquells usos que, fins i tot estant qualificats pel planejament vigent com a equipament públic, l'ús públic implantat al seu dia no responga avui a la prestació de serveis públics. Les superfícies destinades a aquests usos no seran computables per al càlcul de l'estàndard dotacional global.

A l'efecte de verificar manteniment de l'equilibri preexistent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, com també el manteniment de l'estàndard global dotacional, únicament s'han de considerar les zones verdes qualificades en el planejament vigent que complisquen les condicions funcionals i de qualitat exigits per a aquestes en l'annex IV d'aquesta llei. S'exceptuen d'aquesta regla general els supòsits d'increment d'edificabilitat en sòl urbà regulats en l'article 36.

4. La revisió i modificació de l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana s'ha de dur a terme mitjançant el procediment previst en aquesta llei. No obstant això, s'ha d'actualitzar periòdicament mitjançant la posada al dia de les dades i informacions de base utilitzades per a elaborar-la, inclosa la representació cartogràfica i el seguiment dels indicadors de compliment. Aquesta actualització s'ha de formalitzar

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, concurrència 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 previsions del planeamiento, en los términos que resuelva la conselleria competente en materia de ordenación del territorio. La resolución podrá diferenciar determinados ámbitos en función de la situación en la que se encuentren adoptando el régimen específico de sustitución o caducidad a cada una ellas que le es aplicable conforme a este artículo de forma coherente con dicha situación. Los daños y perjuicios ocasionados a la administración, a los propietarios adheridos y a terceros serán exigibles al promotor y, en caso de no ser satisfechos, se podrán ejecutar las garantías a tal efecto.

Cuarenta y cuatro. El artículo 63 queda redactado como sigue:

Artículo 63. Modificación de los planes y programas

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación incide sobre la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio para que así lo determine el órgano ambiental y territorial en la consulta preceptiva, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo II.

b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de esta ley. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.

4. La revisión y modificación de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en la presente ley. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta



mitjançant una resolució de la persona titular de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori que s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i s'ha de divulgar a través de la pàgina web d'aquesta conselleria.

5. Quan es produïska una modificació en plans o altres instruments de planejament urbanístic que tinguen per objecte una zonificació o ús urbanístic diferents de zones verdes o espais lliures, es requerirà un dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, abans de l'aprovació del pla.

6. La tramitació de qualsevol pla que incremente l'edificabilitat residencial prevista en el planejament requereix la justificació per l'ajuntament del compliment de les prescripcions contingudes en l'article 180 bis i de la necessitat d'incrementar l'edificabilitat residencial per a satisfer noves demandes d'aquest ús.

7. Té, en tot cas, la consideració de modificació de l'ordenació detallada de planejament, a l'efecte d'aquesta llei, el canvi d'un ús dotacional de la xarxa primària o secundària dels previstos en el pla, per un altre igualment dotacional públic, destinat a aquesta o a una administració pública diferent. Hi cal un informe de les administracions públiques afectades per l'alteració d'aquest ús.

Quaranta-cinc. L'article 64, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. L'administració promotora del pla pot acordar la suspensió de la tramitació i l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, edificació i demolició, per a àmbits determinats, a fi de facilitar l'estudi o la reforma de l'ordenació urbanística.

Quaranta-sis. Es refonen els articles 68, 69, 70 i 71 i l'article 68 queda redactat de la manera següent:

Article 68. Principis generals i conceptes de gestió urbanística

1. La gestió del planejament urbanístic es regeix pels principis de justa distribució de beneficis i càrregues, de participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques i de prevenció activa de l'especulació.

2. Els propietaris de sòl i titulars de drets sobre béns immobles afectats per l'ordenació urbanística tenen les facultats i els deures previstos per la legislació autonòmica i per la legislació estatal en matèria de sòl, urbanisme i ordenació del territori.

3. Tota activitat de transformació o gestió urbanística ha d'estar legitimada per un planejament aprovat i vigent, excepte en els casos de fora d'ordenació, ruïna o absència de planejament que preveu aquesta llei.

4. A l'efecte d'aquesta llei, s'entén per:

a) Àrea de repartiment: el conjunt de terrenys, contigus o discontinus, que queden subjectes a un mateix aprofitament tipus.

b) Àrea urbana homogènia: el conjunt de terrenys continus, delimitats per un instrument de planejament urbanístic, que disposen d'usos i tipologies homogènies, amb l'objecte de determinar l'aprofitament mitjà que correspon als sòls dotacionals que la integren als quals l'ordenació urbanística no els haja assignat aprofitament lucratiu. A l'efecte de gestió urbanística, l'aprofitament mitjà s'ha de calcular de la forma establida en l'article 74.1 d'aquesta llei, prenent com a referència dels càlculs l'àrea urbana homogènia.

c) Aprofitament tipus: és l'edificabilitat unitària, ponderada, si és el cas, amb els corresponents coeficients correctors, que el planejament estableix per a tots els terrenys compresos en una mateixa àrea de repartiment.

d) Aprofitament subjectiu: l'aprofitament susceptible d'apropiació pels propietaris, que resulta de restar de l'aprofitament tipus el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració.

e) Aprofitament objectiu: és l'aprofitament urbanístic de destinació privat la materialització del qual permet o exigeix el planejament en un terreny donat.

f) Excedent d'aprofitament: la diferència positiva que resulta de restar de l'aprofitament objectiu dels terrenys l'aprofitament subjectiu que correspon als propietaris. L'excedent d'aprofitament s'origina bé perquè l'aprofitament tipus d'un terreny és inferior al seu aprofitament objectiu, bé perquè l'aprofitament subjectiu del propietari és inferior a l'aprofitament tipus a causa del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració.

actualització se formalitzarà mediante resolució de la persona titular de la conselleria competent en materia de ordenación del territorio que se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 180 bis y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.

7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de esta ley, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

Cuarenta y cinco. 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.

Cuarenta y seis. Se refunden los artículos 68, 69, 70 y 71 y el artículo 68 queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 68. Principios generales y conceptos de gestión urbanística

1. La gestión del planeamiento urbanístico se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas, de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y de prevención activa de la especulación.

2. Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

3. Toda actividad de transformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por un planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ley.

4. A los efectos de la presente ley, se entiende por:

a) Área de reparto: el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.

b) Área urbana homogénea: el conjunto de terrenos continuos, delimitados por un instrumento de planeamiento urbanístico, que dispongan de usos y tipologías homogéneas, con el objeto de determinar el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en ella a los que la ordenación urbanística no les hubiera asignado aprovechamiento lucrativo. A efectos de gestión urbanística, el aprovechamiento promedio se calculará de la forma establecida en el artículo 74.1 de esta ley, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea.

c) Aprovechamiento tipo: es la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

d) Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios, que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.

e) Aprovechamiento objetivo: es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

f) Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta de restar del aprovechamiento objetivo de los terrenos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a sus propietarios. El excedente de aprovechamiento se origina bien porque el aprovechamiento tipo de un terreno es inferior a su aprovechamiento objetivo, bien porque el aprovechamiento subjetivo de su propietario es inferior al aprovechamiento tipo debido al porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.

g) Percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració: és el percentatge d'aprofitament tipus, lliure de càrregues d'urbanització, que correspon a l'administració d'acord amb aquesta llei.

h) Compensació d'excedent d'aprofitament: és l'operació jurídico-econòmica de gestió urbanística per la qual el propietari del terreny compensa onerosament l'excedent d'aprofitament que presenta el seu terreny per a adquirir el dret a construir-hi.

i) Transferència d'aprofitament: operació jurídica per la qual els propietaris d'un terreny l'aprofitament objectiu del qual és inferior al seu aprofitament subjectiu, transmeten la diferència entre aquests dos aprofitaments, o part d'aquesta, a altres terrenys amb excedent d'aprofitament, per a la seua edificació. En el cas que el terreny d'origen de la transferència siga una dotació pública, aquesta comporta la cessió gratuïta dels terrenys a l'administració. Els uns i els altres sols poden estar en una ubicació i situació urbanística diferents.

Quaranta-set. Es refonen els articles 72 i 73 en l'article 69, que queda redactat com segueix:

Article 69. Actuacions integrades i actuacions aïllades. Unitats d'execució

1. Les actuacions integrades són àmbits de gestió urbanística que comporten la programació conjunta d'una o diferents unitats d'execució completes.

2. Les unitats d'execució són àmbits de gestió urbanística delimitats per a la seua programació i execució conjunta.

3. Les actuacions aïllades consisteixen en l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis mitjançant llicència d'obres. També són actuacions aïllades les que es desenvolupen mitjançant programa, quan no siga possible fer-les directament mitjançant llicència d'obres. El programa d'actuació aïllada pot comportar, com a fi complementari:

a) La realització d'obres accessòries d'urbanització adjacents a la parcel·la per a completar els serveis urbanístics existents, per convertir-la en solar.

b) La urbanització i l'edificació de parcel·les incloses en petites àrees urbanes de municipis de caràcter rural amb escassa població, en els termes que preveu l'article 35.1.k d'aquesta llei.

c) La reparcel·lació horitzontal de la finca, en els supòsits de programa d'actuació aïllada en què siga necessària.

d) La regularització de llindecs, quan aquesta es requerisca fins i tot estant executada la urbanització perimetral i no hi haja acord voluntari entre afectats.

4. Les actuacions sobre el medi urbà són aquelles definides per la legislació de l'Estat sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, delimitades com a tals en l'ordenació detallada dels instruments de planejament urbanístic previstos en aquesta llei o en el programa d'actuació aïllada o integrada que les desenvolupe. Les actuacions sobre el medi urbà tenen la consideració d'actuació integrada o actuació aïllada d'acord amb el que hi ha disposat en aquest article i amb els criteris d'elecció entre l'una i l'altra regulats en els apartats següents.

5. Els documents de planejament seguiran els criteris següents per a incloure terrenys en una actuació integrada o en una actuació aïllada:

a) En les illes de cases amb urbanització preexistent completa, pertoca l'actuació aïllada, excepte quan hi concórreguen les circumstàncies que aconsellen la formulació d'un pla de reforma interior per a realitzar una actuació de renovació o regeneració sobre el medi urbà.

b) En les illes de cases amb urbanització preexistent parcial, pertoca la seua inclusió com a actuació aïllada, sempre que siga viable connectar amb la urbanització existent els fronts no urbanitzats. En cas contrari, s'haurà d'incloure en actuacions integrades el terreny imprescindible per a transformar-lo en solar. La delimitació de l'actuació integrada es farà amb un criteri funcional i proporcionat.

c) En les illes de cases sense cap grau d'urbanització preexistent, pertoca l'actuació integrada.

d) En els petits nuclis rurals, els instruments de planejament d'ordenació detallada poden incloure en l'àrea d'actuacions aïllades illes de cases completes, per a la seua urbanització en aquest règim d'actuació, amb el fi regulat en els articles 35.1.j i 69.3.b d'aquesta llei.

6. El grau d'urbanització de l'illa de cases corresponent s'ha de ponderar en funció de les alineacions del planejament vigent executable.

g) Porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración: es el porcentaje de aprovechamiento tipo, libre de cargas de urbanización, que corresponde a la administración de acuerdo con esta ley.

h) Compensación de excedente de aprovechamiento: es la operación jurídico-económica de gestión urbanística por la que el propietario del terreno compensa onerosamente el excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para adquirir el derecho a construirlo.

i) Transferencia de aprovechamiento: operación jurídica por la que los propietarios de un terreno cuyo aprovechamiento objetivo es inferior a su aprovechamiento subjetivo, transmiten la diferencia entre esos dos aprovechamientos, o parte de ella, a otros terrenos con excedente de aprovechamiento, para su edificación. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, esta conlleva la cesión gratuita de los terrenos a la administración. Unos y otros suelos pueden estar en distinta ubicación y situación urbanística.

Cuarenta y siete. Se refunden los artículos 72 y 73 en el artículo 69, que queda redactado como sigue:

Artículo 69. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución

1. Las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.

2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:

a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.

b) La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 35.1.k de esta ley.

c) La reparcelación horizontal de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.

d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre afectados.

4. Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en los apartados siguientes.

5. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

a) En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.

b) En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.

c) En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.

d) En los pequeños núcleos rurales, los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada podrán incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 35.1.j y 69.3.b de esta ley.

6. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las alineaciones del planeamiento vigente a ejecutar.



Quaranta-vuit. Es crea una nova secció i es renumeren les següents, i l'article 70 queda redactat com segueix:

S'afegeix una nova secció: Secció II. Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, i es renumeren les següents.

Article 70. Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

1. Les actuacions de rehabilitació tenen per objecte la rehabilitació d'edificis, incloses les seues instal·lacions, els seus espais privatis vinculats i el sòl dotacional públic necessari per a atorgar-li la condició de solar, quan hi haja situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat, accessibilitat i habitabilitat.

Als efectes de la seua gestió, les actuacions de rehabilitació tenen la consideració d'actuacions aïllades.

2. Les actuacions de regeneració urbana tenen per objecte la millora del medi urbà i, si escau, la rehabilitació o substitució de les edificacions preexistents juntament amb la renovació i la millora dels equipaments i la resta de dotacions urbanístiques, quan hi haja situacions d'obsolescència o vulnerabilitat d'àrees urbanes, o situacions greus d'ineficiència energètica. Als efectes de la seua gestió, les actuacions de regeneració urbana tenen la consideració d'actuacions aïllades o integrades, en funció del règim aplicable entre els establits en aquesta llei.

3. Les actuacions de renovació urbana tenen per objecte la rehabilitació dels edificis i la millora del medi urbà, en els mateixos termes que les actuacions de rehabilitació i regeneració urbana, inclosa la demolició i la substitució de la totalitat o, si escau, de part de les edificacions preexistents, d'acord amb els articles 188 i següents d'aquesta llei, juntament amb la renovació i la millora dels equipaments i la resta de dotacions urbanístiques, quan hi haja situacions d'obsolescència o vulnerabilitat de barris o conjunts urbans homogenis, o hi convergisquen circumstàncies singulars de deteriorament físic i ambiental que facen necessàries accions de demolició, substitució o reallojament de residents.

Als efectes de la seua gestió, les actuacions de renovació urbana tenen la consideració d'actuacions aïllades o integrades en funció del règim aplicable entre els establits en aquesta llei.

Quaranta-nou. L'article 71 queda redactat com segueix:

Article 71. Subjectes intervinents

1. Estan obligats a participar en les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, fins al límit del deure legal de conservació regulat en l'article 181 d'aquesta llei:

a) Els propietaris de terrenys, construccions, edificis i finques urbanes incloses en l'àmbit de l'actuació.

b) Els titulars de drets d'ús atorgats pels propietaris, en la proporció acordada en el corresponent contracte o negoci jurídic que legitime l'ocupació en els termes establits en aquesta llei i en la legislació de l'Estat sobre el sòl.

c) Les comunitats de propietaris i, si escau, les agrupacions de comunitats de propietaris, i també les cooperatives d'habitatges, respecte dels elements comuns de la construcció, l'edifici o del complex immobiliari en règim de propietat horitzontal i dels condominis, sense perjudici del deure dels propietaris de les finques o elements separats d'ús privatiu de contribuir, en els termes dels estatuts de la comunitat o agrupació de comunitats o de la cooperativa, a les despeses en què incórreguen aquestes últimes.

d) Les administracions públiques, quan l'actuació afecte elements propis de la urbanització i no hi haja el deure legal per als propietaris d'assumir-ne el cost, o quan aquestes financen part de l'operació amb fons públics, en els supòsits d'execució subsidiària, a costa dels obligats.

2. Estan també legitimats per a participar en les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana:

a) Les administracions públiques, incloses les entitats públiques adscrites o que en depenen, encara que no es donen els supòsits esmentats en l'apartat anterior.

b) Els altres titulars d'aprofitament o de drets reals en l'àmbit de l'actuació.

c) Les empreses, les entitats o les societats que intervenguen per qualsevol títol en l'actuació.

Cuarenta y ocho. Se crea una nueva sección y se renumeran las siguientes, y el artículo 70 queda redactado como sigue:

Se añade una nueva sección: Sección II. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y se renumeran las siguientes.

Artículo 70. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

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.

A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

2. Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la mejora del medio urbano y, en su caso, la rehabilitación o sustitución de las edificaciones preexistentes junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de ineficiencia energética. 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.

3. 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.

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.

Cuarenta y nueve. El artículo 71 queda redactado como sigue:

Artículo 71. Sujetos intervinientes

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación regulado en el artículo 181 de esta ley:

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 estas 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.

Cinquanta. L'article 72 queda redactat com segueix:

Article 72. Plans de reforma interior de les actuacions de renovació i regeneració urbana

1. El pla de reforma interior de les actuacions de renovació i regeneració urbana ha d'establir l'ordenació de la trama urbana i ha d'identificar dins del seu àmbit les parcel·les aïllades en les quals es manté l'aprofitament atribuït pel planejament anterior i, si és el cas, les parcel·les edificables i dotacionals sotmeses al règim de les actuacions de dotació per causa de l'atribució d'un increment d'aprofitament sobre l'anteriorment atorgat, i també, si és procedent, la delimitació d'aquelles actuacions integrades; s'han d'assenyalar els aprofitaments urbanístics, usos i edificabilitats que atribueix a cada parcel·la, així com els paràmetres d'ocupació i altures màximes corresponents.

Així mateix, el pla de reforma interior ha de contenir una memòria de viabilitat econòmica, un informe de sostenibilitat econòmica i un estudi ambiental i territorial estratègic per al cas que siga preceptiva la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica ordinària.

2. Les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana han de plantejar-se de forma preferent sobre els espais urbans vulnerables.

3. L'àmbit de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana pot ser discontinu, així com, en cas necessari:

a) Incloure intervencions justificades de demolició, renovació integral o substitució d'habitatges o d'edificis complets.

b) Plantejar una extensió raonable de les trames i teixits urbans existents sobre terrenys de la seua perifèria immediata.

4. El desenvolupament de les actuacions de rehabilitació, regeneració o renovació urbana requereix, quan no estiguen incloses en un instrument de planejament definit en aquesta llei, l'aprovació de la delimitació del seu àmbit per l'ajuntament, previ sotmetiment a informació pública pel termini mínim d'un mes, en el qual s'han d'expressar els objectius bàsics de la intervenció. La seua execució s'ha de dur a terme en règim de gestió per propietaris, o per l'administració pública per mitjà de gestió directa o indirecta mitjançant la selecció, en concurs públic, d'un operador privat en els termes establits en la legislació de sòl de l'Estat.

5. L'aprovació de l'instrument de planejament corresponent o de la delimitació d'aquests àmbits de rehabilitació, regeneració o renovació urbana implica l'obligació d'urbanitzar i edificar, sense necessitat de declarar l'incompliment del deure urbanístic d'edificar o rehabilitar, en cas d'incomplir els terminis establits en el programa d'actuació.

6. La gestió d'aquests plans es regeix pel principi de justa distribució de beneficis i càrregues. En l'àmbit del pla s'ha de procurar garantir, llevat que es justifique la seua impossibilitat pel compliment d'altres exigències d'aquesta llei, que el dret a l'aprofitament subjectiu final que pot correspondre-li a cada propietari que resulte de la nova ordenació no resulte inferior al que tinga atribuït pel planejament anterior.

7. La satisfacció dels deures de cessió de sòl dotacional i del de participació pública en les plusvàlues previstes en el pla de reforma interior s'han d'exercitar desenvolupant de manera autònoma el règim previst per a cada una de les actuacions de dotació o de les unitats d'execució delimitades en l'àmbit del pla.

8. L'obtenció del sòl corresponent a actuacions aïllades en sòl urbà destinades a l'ús dotacional públic, així com el finançament dels costos derivats de les obres d'urbanització aïllades, sense perjudici de les ajudes públiques aplicables, es poden executar amb càrrec als increments d'aprofitament addicional que puguin atribuir-se amb aquesta finalitat, bé en determinades parcel·les aïllades edificables o bé en els àmbits corresponents a aquelles unitats d'execució urbanitzadora o a aquells complexos immobiliaris que així es delimiten, en els termes establits en el pla de reforma interior.

9. En el cas d'impossibilitat legal d'atribuir increments d'aprofitament o que el seu contingut no arribe a satisfer la totalitat dels costos derivats de les finalitats establides en el número anterior, el seu finançament s'ha de realitzar mitjançant l'aplicació d'una part de l'aprofitament públic que li corresponga a l'administració en concepte de participació pública en les plusvàlues generades pels increments d'aprofitament atribuïts en els sòls objecte de l'actuació de regeneració urbana, i en últim terme mitjançant l'aprovació de contribucions especials, que

Cincuenta. El artículo 72 queda redactado como sigue:

Artículo 72. 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 de la trama urbana, identificando dentro de su ámbito las parcelas aisladas en las que se mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado, así como, y si fuera procedente, la delimitación de aquellas actuaciones integradas; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.

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.

2. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables.

3. 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.

4. 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 en régimen de gestión por propietarios, o por la administración pública por medio de 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.

5. 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.

6. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En el ámbito del plan se procurará garantizar, salvo que se justifique su imposibilidad por el cumplimiento de otras exigencias de esta ley, que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiera corresponderle a cada propietario que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.

7. 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 ejercerá 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.

8. La obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinadas al uso dotacional público, así como la financiación de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán ejecutar con cargo a los incrementos de aprovechamiento adicional que pudieran atribuirse con ese fin, bien en determinadas parcelas aisladas edificables o bien en los ámbitos correspondientes a aquellas unidades de ejecución urbanizadora o a aquellos complejos inmobiliarios que así se delimiten, en los términos establecidos en el plan de reforma interior.

9. En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento o que su contenido no alcanzase para satisfacer la totalidad de los costes derivados de las finalidades establecidas en el número anterior, 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, y en último término median-

s'han de distribuir entre els propietaris i titulars de béns especialment beneficiats per l'actuació.

10. En el marc dels plans estatals i autonòmics d'habitatge, de rehabilitació i de regeneració urbana, les actuacions de renovació urbana poden ser declarades àrea de rehabilitació, o regeneració urbana integrada, o figura que la substituïska, per l'administració de la Generalitat, quan articulen mesures socials, ambientals i econòmiques que estiguen emmarcades en una estratègia administrativa global i unitària. La declaració requereix la formulació d'un conveni urbanístic entre l'administració actuant i els propietaris i té com a efecte l'habilitació per a rebre finançament públic preferent.

Cinquanta-u. L'article 73 queda redactat com segueix:

Article 73. Programes d'actuació de renovació i regeneració urbana

Al desenvolupament d'una actuació de renovació o regeneració urbana li cal un programa d'actuació que incloga a més del contingut establert en l'article 111 o 166 d'aquesta llei, segons es tracte d'un programa d'actuació integrada o d'actuació aïllada, la forma d'aplicació de les càrregues al desenvolupament de l'actuació, inclòs, si escau, un estudi de distribució de les contribucions especials entre els beneficiats especialment.

La tramitació i l'aprovació del programa de les actuacions de renovació o regeneració urbana s'ha de regir pels procediments establerts en aquesta llei per als programes d'actuació integrada o per als programes d'actuació aïllada, segons el cas.

Cinquanta-dos. L'article 75.3 queda redactat com segueix:

3. En els terrenys inclosos en unitats d'execució en sòl urbà, el pla d'ordenació detallada ha d'establir per a cadascuna una àrea de repartiment juntament amb el sòl que li siga adscrit, de manera que l'aprofitament de cada unitat d'execució tinga un valor semblant, sense que existisca una diferència, en més o en menys, superior al quinze per cent, respecte a l'aprofitament urbanístic mitjà de les unitats d'execució que, si escau, es delimiten en de l'àrea urbana homogènia en què es troben inclosos.

Aquesta limitació no és aplicable en els casos excepcionals d'actuacions en el medi urbà de rehabilitació, renovació o regeneració urbana, en els quals s'admet l'increment d'edificabilitat a què es refereix l'article 36.4 d'aquesta llei.

El valor de l'aprofitament tipus s'ha de calcular d'acord amb l'apartat 1 de l'article anterior.

Cinquanta-tres. Se suprimeixen els apartats 3 i 4 de l'article 76.

Cinquanta-quatre. S'afegeix l'article 76 bis:

Article 76 bis. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions aïllades i integrades en sòl urbà amb increment d'aprofitament

Per als sòls subjectes a actuacions aïllades o integrades ubicades en àrees homogènies per usos i tipologies o en subzones d'ordenació detallada en sòl urbà a què el planejament, per raó del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, atribuïska un increment d'aprofitament en els termes establerts en l'article 36 d'aquesta llei, el pla ha d'establir el percentatge públic d'aprofitament determinat en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, en els termes establerts en els apartats 1.b i 3 de l'article 77 d'aquesta llei.

Cinquanta-cinc. Es modifica l'article 77, apartat 1, i s'afegeix l'apartat 3, que queden redactats d'aquesta manera:

1. L'aprofitament resultant que correspon a l'ajuntament en compliment del deure de participació pública en les plusvàlues generades pel planejament s'ha de materialitzar en terrenys cedits a aquestes, lliures de càrregues d'urbanització i quantificat de la forma següent:

a) En sectors de sòl urbanitzable, amb caràcter general, ha de ser el 10 % de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment a què pertanguen. No obstant això, excepcionalment, aquest percentatge es pot incrementar fins al 20 % de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment si la rendibilitat, resultant de la memòria de viabilitat econòmica corresponent a cadascun dels sectors amb relació a les rendibilitats resultants de la resta d'aquests que disposen del mateix ús global, és sensiblement superior.

te la aprobació de contribucions especials, distribuyéndose entre los propietarios y titulares de bienes especialmente beneficiados por la actuación.

10. 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 entre la administración actuante y los propietarios y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Cinquenta y uno. El artículo 73 queda redactado como sigue:

Artículo 73. Programas de actuación de renovación y 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 166 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 los programas de actuación integrada o los programas de actuación aislada, según el caso.

Cinquenta y dos. El artículo 75.3 queda redactado como sigue:

3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.

Esta limitación no será aplicable en los casos excepcionales de actuaciones en el medio urbano de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, en los que se admite el incremento de edificabilidad a que se refiere el artículo 36.4 de esta ley.

El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo anterior.

Cinquenta y tres. Se suprimen los apartados 3 y 4 del artículo 76.

Cinquenta y cuatro. 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 subzones 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 de esta ley, el plan establecerá el porcentaje público de aprovechamiento determinado en función del resultado de la memoria de viabilidad económica, en los términos establecidos en los apartados 1.b y 3 del artículo 77 de esta ley.

Cinquenta y cinco. 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, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si 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 es sensiblemente superior.

b) En parcel·les de sòl urbà incloses en unitats d'execució delimitades amb destinació a la renovació global, i també en àmbits delimitats per a dur a terme operacions de reforma interior i en parcel·les individuals sotmeses al règim d'actuacions aïllades que tinguen atribuït un increment d'aprofitament respecte de l'atorgat pel planejament anterior, s'ha d'aplicar, amb caràcter general, el 10 % de l'increment esmentat que, excepcionalment, pot reduir-se per al cas d'actuacions de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes de rendibilitat econòmica sensiblement inferior fins a un 5 %, o incrementar-se fins al 20 % si la rendibilitat, resultant de la memòria de viabilitat econòmica corresponent a cadascuna d'aquestes actuacions amb relació a les rendibilitats resultants d'altres actuacions de la mateixa àrea urbana homogènia, és sensiblement superior.

Per al cas de parcel·les sotmeses al règim d'actuacions aïllades amb atribució d'increment d'aprofitament, el percentatge d'aprofitament públic pot substituir-se per la cessió de superfície edificada de valor econòmic equivalent integrada en complex immobiliari constituït en la mateixa edificació en règim de propietat horitzontal, o mitjançant compensació econòmica del mateix valor, quan siga impossible l'atribució de l'aprofitament públic en el mateix àmbit de l'actuació.

c) En el sòl urbà inclòs en unitats d'execució, sense increment d'aprofitament respecte de l'ordenació vigent, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del 5 % de l'aprofitament tipus.

En el sòl urbà inclòs en unitats d'execució, sense increment d'aprofitament respecte de l'ordenació vigent, on no s'haja complert amb els deures i les càrregues urbanístics corresponents, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del 5 % de l'aprofitament tipus.

3. En els supòsits d'increment d'aprofitament derivat de canvis d'un ús per un altre de major valor de repercussió de sòl, o de la segregació o divisió d'habitatges preexistents per altres de menor superfície unitària, sense perjudici de l'acreditació documental de la conformitat d'aquesta operació amb la normativa d'habitabilitat, l'ajuntament pot, sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, rebre els terrenys en què materialitzar un 10 % de les plusvàlues públiques generades per aquesta acció urbanística, cessió que pot ser substituïda per una compensació econòmica de valor equivalent, taxada d'acord amb el règim de valoracions establert en la legislació estatal vigent.

L'aplicació d'aquest precepte exigeix que prèviament, mitjançant una ordenança municipal, els ajuntaments regulen els criteris objectius, i també el valor de repercussió del sòl urbanitzat associat a aquelles d'acord amb el règim establert en la legislació de l'Estat sobre valoracions de sòl.

Cinquanta-sis. Es modifica l'article 79.2, que queda redactat de la manera següent:

2. La reserva d'aprofitament ha de ser aprovada expressament per l'ajuntament o per l'administració expropiant; en ambdós casos, es requereix un informe tècnic i jurídic previ. L'ajuntament pot oposar-se al fet que es formalitze una reserva d'aprofitament motivadament quan pugua dificultar la implementació dels mecanismes de gestió urbanística o la deguda execució del planejament; no obstant això, no pot oposar-se a la ulterior transferència si, al seu dia, va acceptar la reserva.

La reserva d'aprofitament, una vegada aprovada per l'ajuntament, pot vincular-se a l'excedent d'aprofitament municipal que corresponga a aquell en sòl urbanitzable o en actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

Cinquanta-set. Es modifica la redacció actual de l'article 81.2, que passaria a quedar redactat com segueix:

2. El projecte de reparcel·lació forçosa només pot ser formulat per l'administració actuant. Quan se'n sol·licite la formulació per part de l'urbanitzador, aquest ha d'acreditar de manera fehaciente les negociacions realitzades per a assolir una reparcel·lació voluntària i les raons de la impossibilitat d'aquesta.

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, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, 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, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

c) En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.

En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, donde no se haya cumplido con los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.

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 la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación 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.

Cinquenta y seis. Se modifica el artículo 79.2, que queda redactado de la siguiente forma:

2. La reserva de aprovechamiento debe ser expresamente aprobada por el ayuntamiento o por la administración expropiante; en ambos casos, se requiere un informe técnico y jurídico previo. El ayuntamiento puede oponerse a que se formalice una reserva de aprovechamiento motivadamente cuando pueda dificultar la implementación de los mecanismos de gestión urbanística o la debida ejecución del planeamiento; sin embargo, no podrá oponerse a la ulterior transferencia si, en su día, aceptó la reserva.

La reserva de aprovechamiento, una vez aprobada por el ayuntamiento, podrá vincularse al excedente de aprovechamiento municipal que le corresponda a aquel en suelo urbanizable o en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

Cinquenta y siete. Se modifica la redacción actual del artículo 81.2, que pasaría a quedar redactado como sigue:

2. El proyecto de reparcelación forzosa solamente podrá ser formulado por la administración actuante. Cuando se solicite su formulación por el urbanizador, este deberá acreditar de manera fehaciente las negociaciones realizadas para alcanzar una reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de la misma.

Cinquanta-vuit. Es modifica l'article 82, apartat *b*, que queda redactat de la manera següent:

b) Si, d'acord amb el pla, les diverses finques d'origen pertanyen a àrees de repartiment que presenten aprofitaments tipus heterogenis, correspon a cada propietari rebre adjudicacions proporcionals al seu respectiu aprofitament subjectiu.

Cinquanta-nou. Es modifica l'article 85.2.e de la LOTUP i queda redactat de la manera següent:

e) Si la quantia dels drets dels propietaris, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador, escau, no aconseguen el 5 % de la parcel·la adjudicable de menor aprofitament, l'adjudicació pot substituir-se per una indemnització en metàl·lic. S'ha d'aplicar la mateixa regla quan els drets no adjudicats als quals es refereix l'apartat *c)* anterior no aconseguen aquest tant per cent. En ambdós casos és la propietat la que ha d'exercitar aquesta opció.

Seixanta. S'afegeix l'article 86 bis:

Article 86 bis. Regles especials en la gestió directa

1. En la gestió directa, el projecte de reparcel·lació ha d'identificar les parcel·les resultants pertanyents inicialment als propietaris que s'hagen abstenut de participar-hi. Aquestes parcel·les s'han d'adjudicar provisionalment a l'administració, i s'hi ha de fixar la indemnització que corresponga percebre als propietaris pel valor del sòl segons la situació bàsica del sòl d'acord amb la legislació estatal del sòl. En el tràmit d'informació al públic de la reparcel·lació, aquestes parcel·les es poden adjudicar a tercers mitjançant subhasta. El preu de partida ha de ser l'import de la indemnització, i l'adjudicació ha d'efectuar-se en benefici de qui, en aquest tràmit, ofereixca el preu més alt.

2. Qui resulte seleccionat, després d'haver-se efectuat el pagament, ha de figurar en la reparcel·lació com a adjudicatari de les parcel·les, i han d'anar a càrrec seu els costos d'urbanització que corresponen.

3. Abans d'aprovar la reparcel·lació, l'administració ha d'haver pagat al propietari a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article l'import de la indemnització, segons el preu resultant de la subhasta.

4. En cas de quedar deserta la subhasta, l'ajuntament, com a propietari dels terrenys, ha d'assumir les obligacions, les càrregues i els drets que corresponen per aquesta titularitat.

Seixanta-u. Es modifica l'article 88.2, que queda redactat en els termes següents:

2. En el supòsit de finca litigiosa d'acord amb l'apartat anterior, cal ajustar-se al que disposa la legislació estatal.

En el supòsit de finca de titularitat desconeguda o dubtosa, d'acord amb l'apartat anterior, l'adjudicació s'ha d'efectuar en favor de l'administració actuant amb caràcter fiduciari, a compte de l'atribució al verdader propietari quan aquest comparega o acredite el seu dret. L'administració ha d'assumir la representació dels drets i els interessos d'aquestes titularitats a l'efecte de la tramitació de l'expedient, en el qual s'ha de tenir també com a part qualsevol altre interessat legítim, tot això sense perjudici de la tutela judicial superior dels seus drets. Si els presumptes titulars no presten garantia de retribució, aquesta s'ha d'acordar en terrenys. En el cas que el titular de la finca no comparega o no acredite el millor dret durant el termini de dos anys comptador des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, s'hi ha d'aplicar la legislació general sobre patrimoni de les administracions públiques.

Seixanta-dos. L'article 92, apartats 1, 2 i 4, queda redactat d'aquesta manera:

1. El projecte de reparcel·lació només pot reformular-lo l'administració actuant, sense perjudici del que disposa l'article 81.2 d'aquesta llei.

2. El procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació, que s'ha d'iniciar mitjançant l'acord de sotmetiment a informació pública per l'òrgan competent de l'administració actuant, ha d'ajustar-se a les regles següents:

a) En el termini màxim d'un mes des de l'acord de l'administració, s'ha de trametre un anunci per a la informació pública del projecte de reparcel·lació forçosa per un termini mínim d'un mes en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i notificació individual als propietaris inclosos en l'àrea reparcel·lable.

Cinquenta y ocho. Se modifica el artículo 82, apartado *b*, que queda redactado como sigue:

b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada propietario recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.

Cinquenta y nueve. Se modifica el artículo 85.2.e de la LOTUP y queda redactado de la siguiente forma:

e) Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el 5 % de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado *c)* anterior no alcancen dicho tanto por ciento. En ambos casos será la propiedad la que deba ejercitar dicha opción.

Sesenta. 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 pertenecientes inicialmente a los propietarios que se hayan abstenido de participar. Estas parcelas se adjudicarán provisionalmente a la administración, fijándose la indemnización que corresponda percibir a los propietarios por el valor del suelo según la situación básica del suelo de acuerdo con la legislación de suelo del Estado. 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 a que se refiere el apartado 1 de este artículo 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.

Sesenta y uno. Se modifica el artículo 88.2 que queda redactado en los siguientes términos:

2. En el supuesto de finca litigiosa conforme al apartado anterior, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

En el supuesto de finca de titularidad desconocida o dudosa, conforme al apartado anterior, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuando con carácter fiduciario, a cuenta de su atribución al verdadero propietario cuando este comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos y los intereses de estas titularidades a los efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte cualquier otro interesado legítimo, todo ello sin perjuicio de la tutela judicial superior de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, esta se acordará en terrenos. En el caso de que el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años a contar desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.

Sesenta y dos. El artículo 92, apartados 1, 2 y 4, queda redactado como sigue:

1. El proyecto de reparcelación solamente podrá ser formulado por la administración actuant, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 81.2 de la presente ley.

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuant, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) En el plazo máximo de un mes desde el acuerdo de la administración, se remitirá anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y notificació individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.



b) Acreditació, prèvia o simultània a l'inici del període d'informació pública, de la titularitat i la situació de les finques inicials, mitjançant un certificat del Registre de la Propietat de domini i de les càrregues.

c) Audiència, per quinze dies des de la notificació, als titulars registrals no tinguts en compte en l'elaboració del projecte de reparcel·lació i a aquells que resulten afectats per modificacions acordades després del període previ i únic d'informació pública.

d) Després de la informació pública i, si escau, l'audiència addicional, s'ha de realitzar, quan escaiga, la modificació del projecte de reparcel·lació derivada d'aquestes i dels requeriments recíprocs i de pagament regulats en l'article 86 d'aquesta llei a fi d'extingir o regularitzar proindivisos.

e) Aprovació del projecte de reparcel·lació, acordada per l'ajuntament dins del termini de sis mesos des de la data de publicació de l'anunci d'informació pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

4. En els projectes de reparcel·lació, en programes per gestió indirecta o gestió per propietaris, que l'urbanitzador promoga davant l'administració, el silenci es considera negatiu quan hagen transcorregut sis mesos des que concloa el termini màxim fixat per al procediment sense haver-se notificat cap resolució expressa.

Seixanta-tres. L'article 93 queda redactat de la manera següent:

1. L'aprovació de la reparcel·lació forçosa produeix els efectes següents:

a) Transmissió, a l'administració corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la incorporació al patrimoni públic del sòl o l'afectació als usos establits en el planejament, i també la modificació d'ofici de l'inventari de béns de les administracions públiques, amb els efectes conseqüents.

b) Subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques resultants per les finques aportades, en la qual ha de quedar establida la correspondència.

c) Afectació real de les finques resultants privades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al procés urbanitzador.

d) Extinció de drets i càrregues que graven o afecten les finques d'origen i siguin incompatibles amb el planejament o el projecte de reparcel·lació. Si escau, se n'ha de preveure el trasllat a les finques de resultat i la seua transformació, si escau, en els termes establits per la normativa hipotecària.

2. L'ocupació de les finques escau, respecte de tots els propietaris, per aprovació del projecte de reparcel·lació. L'ocupació de les finques dels propietaris adherits pot realitzar-se amb antelació a l'aprovació del projecte de reparcel·lació quan l'administració la jutge necessària per a la realització de les obres d'urbanització. L'ocupació s'ha de notificar a les persones interessades amb l'antelació suficient de com a mínim un mes si és prèvia a la reparcel·lació, i se'ls ha de citar a l'alçament de l'acta d'ocupació, que ha de ser estesa per un funcionari, que ha d'annexar una descripció i taxació subscripta per aquest dels béns afectats, encara que siga per remissió a la que va ser aprovada en la reparcel·lació.

3. La indemnització de saldos creditors nets ha de ser prèvia a l'ocupació i, si aquesta és anterior a l'aprovació del compte de liquidació provisional, la indemnització, l'ha de taxar estimativament l'administració, a reserva del que s'acorde en la reparcel·lació.

Seixanta-quatre. L'article 96 queda redactat de la manera següent:

Article 96. Reparcel·lació econòmica

La reparcel·lació econòmica ha de complir les determinacions següents:

a) La reparcel·lació pot ser econòmica quan les circumstàncies d'edificació, construcció o d'indole semblant concurrents en l'àmbit d'actuació, facen impracticable o de molt difícil realització la reparcel·lació material.

b) La reparcel·lació econòmica s'ha de limitar a l'establiment de les indemnitzacions substitutòries amb les rectificacions corresponents en la configuració i límits de les finques, parcel·les o solars inicials i les adjudicacions que escaiguen en favor dels beneficiaris, i també, en el supòsit previst en l'article 94, a la redistribució dels terrenys en

b) Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

c) Audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 86 de esta ley a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

4. En los proyectos de reparcelación, en programas por gestión indirecta o gestión por propietarios, que el urbanizador promueva ante la administración, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde que finalice el plazo máximo fijado para el procedimiento sin haberse notificado resolución expresa.

Sesenta y tres. El artículo 93 queda redactado como sigue:

1. La aprobación de la reparcelación forçosa producirá los efectos siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como la modificación de oficio del inventario de bienes de las administraciones públicas, con los efectos conseqüentes.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todos los propietarios, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de los propietarios adheridos podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a los interesados con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por funcionario, quien anexará una descripción y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.

3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasaré estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

Sesenta y cuatro. El artículo 96 queda redactado como sigue:

Artículo 96. Reparcelación económica

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 el ámbito de actuación, hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.

b) La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones substitutorias 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 artículo 94, a la redistribución de



què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.

Seixanta-cinc. L'article 99, apartats 1, 3 i 4, queda redactat de la manera següent:

1. Els béns i els recursos que integren el patrimoni públic de sòl, i també els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació, la permuta, l'arrendament o la cessió de terrenys, la gestió d'aquest patrimoni i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent econòmic, s'han de destinar a la conservació, l'administració i l'ampliació d'aquest. D'acord amb la legislació estatal del sòl, han de ser destinats a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interès social. Les actuacions d'interès social han de tenir alguns dels fins següents:

a) Obtenció de sòls i execució dels elements pertanyents a la xarxa primària de l'ordenació estructural, sempre que no estiguen adscrits o inclosos en una àrea de repartiment.

b) Execució d'obres d'urbanització no incloses en unitats d'execució.

c) Obtenció de sòl i construcció d'equipaments de la xarxa secundària l'execució dels quals no estiga prevista a càrrec dels propietaris del sòl.

d) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la renovació urbana, la reforma interior o la rehabilitació d'habitatges.

e) Conservació i millora del medi ambient, de la infraestructura verda, de l'entorn urbà i de la protecció del patrimoni arquitectònic i del paisatge.

f) Gestió i promoció de sòl en actuacions d'iniciativa pública.

g) Els establits en l'article 72.8.

3. Com a regla general, la gestió del patrimoni públic de sòl ha de preferir l'arrendament o el lloguer a l'alienació. En cas d'alienació s'ha de preferir la del dret de superfície a la del ple domini. Amb aquests efectes:

a) L'arrendament o el lloguer s'ha de regir pel que hi ha establert en la legislació d'habitatge de la Comunitat Valenciana i sobre el patrimoni de les administracions públiques.

b) El règim del dret de superfície és l'establert en la legislació estatal del sòl.

c) La transmissió del ple domini s'ha de fer d'acord amb la legislació estatal del sòl i amb la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques.

4. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl poden ser objecte de transmissió del seu domini, d'acord amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl i amb la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques, a través d'alguna de les modalitats següents:

a) Mitjançant alienació per concurs públic.

b) Mitjançant subhasta, quan els béns alienats no estiguen subjectes a límit en el preu d'explotació o no tinguen el preu taxat oficialment.

c) Directament per preu no inferior al valor dels terrenys a entitats de caràcter benèfic i social, cooperatives d'habitatges i promotors públics que promoguen la construcció d'habitatges protegits. El document públic en què conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'administració considere convenients.

d) Directament mitjançant el dret de superfície a entitats de caràcter benèfic i social, a cooperatives d'habitatges i a promotors públics, amb l'objecte de construir habitatge tipificat com a social o promoure la construcció d'habitatges de protecció pública.

e) Mitjançant cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació de la referida cessió siga la construcció, sobre el sòl cedit, d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o qualsevol altra de les actuacions establides en l'apartat 1 d'aquest article.

Seixanta-sis. L'article 103, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. L'administració pot expropiar els terrenys dotacionals establits en els plans. En el cas d'expropiació per a formar vials o noves dotacions

los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Sesenta y cinco. El artículo 99, apartados 1, 3 y 4, queda redactado como sigue:

1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.

b) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.

c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.

d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.

e) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

f) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.

g) Los previstos en el artículo 72.8.

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 Comunitat 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, cooperativas de viviendas y promotores públicos que promuevan la construcción de viviendas protegidas. 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) Directamente mediante el derecho de superficie a entidades de carácter benéfico y social, a cooperativas de viviendas y a promotores públicos, con el objeto de construir vivienda tipificada como social o promover la construcción de viviendas de protección pública.

e) 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.

Sesenta y seis. El artículo 103, apartado 1, queda redactado como sigue:

1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales o

o equipaments, els costos de l'expropiació poden repercutir-se sobre els propietaris de tota parcel·la edificable a la qual l'actuació dote de la condició de solar.

Seixanta-set. L'article 104 queda redactat de la manera següent:

1. Quan hagen transcorregut cinc anys des de l'entrada en vigor del pla sense que s'haja portat a efecte l'expropiació de terrenys dotacionals que no hagen de ser objecte de cessió obligatòria, per no resultar possible la distribució justa de beneficis i càrregues en el corresponent àmbit d'actuació, continu o discontinu, els propietaris poden anunciar a l'administració competent el propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme d'acord amb la llei, si transcorren dos anys més des de l'anunci esmentat.

2. Per sol·licitar l'expropiació demandada, el titular de la propietat ha de justificar la impossibilitat d'efectuar la distribució justa dels beneficis i de les càrregues en el marc del pla general. A aquest efecte, els propietaris poden presentar els seus fulls d'apreujament i, transcorreguts tres mesos sense que l'administració competent en notifique l'acceptació o trameta els seus fulls d'apreujament contradictoris, els propietaris poden recórrer a la intervenció del jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració es considera referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.

3. El que estableixen els apartats anteriors no es pot aplicar:

a) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

b) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si, en el moment de l'afectació, els terrenys es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de la seua naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació mencionades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.

c) Als propietaris que hagen obtingut una autorització per a usos i obres provisionals, o quan conste l'obtenció d'un rendiment econòmic, estiga o no emparat mitjançant la corresponent llicència.

4. Si, abans de transcórrer els terminis establits en aquest precepte, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió del sòl dotacional en un sector o una unitat d'execució a l'efecte de la seua gestió, els terminis queden interromputs. El còmput dels terminis s'ha de reprendre si transcorre un any sense haver-se produït l'aprovació definitiva.

5. Els propietaris de les reserves d'aprofitament, prèvia justificació de la impossibilitat de transferir la reserva, podran sol·licitar l'expropiació i exercir els drets regulats en els punts 1 i 2, respecte dels terrenys que van cedir, en el termini establert en l'article 84 de la Llei 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, sense que li siga d'aplicació la regulació contemplada en la frase última de l'esmentat article: «Aquesta suspensió de termini no afecta les reserves d'aprofitament ni cap cas en què l'administració ja haja obtingut i ocupat els terrenys».

6. L'exercici del dret a instar l'expropiació per llei exigeix l'acreditació fefaent per part del sol·licitant de la seua condició de propietari o drethavent dels terrenys dotacionals corresponents, i també d'haver tingut la condició de propietari durant la totalitat dels terminis a què es refereixen els apartats primer i segon d'aquest article o de drethavent des de la mort del propietari, i sense aquest requisit no pot ser ben valorat pel jurat provincial d'expropiació forçosa. En el cas de produir-se una transmissió onerosa de la propietat durant el transcurs dels referits terminis, se n'ha de reiniciar el còmput per al nou propietari.

7. Les transmissions entre vius d'aquells terrenys qualificats com a dotació pública en qualsevol de les categoria relacionades en l'apartat I.2 de l'annex IV, en què concórreguen les condicions a què es refereix l'apartat primer d'aquest article, estan subjectes als drets de tanteig i retracte per part de l'ajuntament o l'administració competent per a la seua obtenció.

El dret de tanteig pot exercir-se dins el termini màxim de tres mesos comptadors a partir de la notificació fefaent a l'administració, prèvia a la transmissió efectuada pel propietari.

El dret de retracte pot exercir-se en el termini màxim d'un any comptador a partir del moment en què l'administració tinga constància fefaent de la transmissió. A aquest efecte, els notaris i els registradors

nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.

Sesenta y siete. El artículo 104 queda redactado como sigue:

1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, los propietarios podrán anunciar a la administración competente su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.

2. Por solicitar la expropiación demandada, el titular de la propiedad deberá justificar la imposibilidad de efectuar la justa distribución de los beneficios y cargas en el marco del plan general. A tal efecto, los propietarios podrán presentar sus hojas de aprecio y, transcurridos tres meses sin que la administración competente notifique su aceptación o remita sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios podrán recurrir a la intervención del jurado provincial de expropiación forzosa. La valoración se entenderá referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la ley.

3. Lo establecido en los apartados anteriores no será aplicable:

a) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si, en el momento de la afectación, los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) A los propietarios que hayan obtenido una autorización para usos y obras provisionales, o cuando conste la obtención de un rendimiento económico, esté o no amparado mediante la correspondiente licencia.

4. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto, se ha aprobado inicialmente una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un sector o unidad de ejecución al efecto de su gestión, dichos plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva.

5. Los propietarios de las reservas de aprovechamiento, previa justificación de la imposibilidad de transferir la reserva, podrán solicitar la expropiación y ejercer los derechos regulados en los puntos 1 y 2, respecto de los terrenos que cedieron, en el plazo establecido en el artículo 84 de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, sin que le sea de aplicación la regulación contemplada en la frase última de dicho artículo: «Esta suspensión de plazo no afecta a las reservas de aprovechamiento ni a ningún caso en que la administración ya haya obtenido y ocupado los terrenos».

6. El ejercicio del derecho a instar la expropiación por ministerio de la ley, exige la acreditación fehaciente por parte del solicitante de su condición de propietario o causahabiente de los correspondientes terrenos dotacionales, así como de haber ostentando la condición de propietario durante la totalidad de los plazos a que se refieren los apartados primero y segundo del presente artículo o de causahabiente desde la muerte del propietario, sin cuyo requisito no podrá valorarse el bien por el jurado provincial de expropiación forzosa. En el caso de producirse una transmisión onerosa de la propiedad durante el transcurso de los referidos plazos, se reiniciará el cómputo de los mismos para el nuevo propietario.

7. Las transmisiones inter vivos de aquellos terrenos calificados como dotación pública en cualquiera de las categoría relacionadas en el apartado I.2 del anexo IV, en los que concurren las condiciones a que se refiere el apartado primero de este artículo, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte del ayuntamiento o administración competente para su obtención.

El derecho de tanteo podrá ejercerse dentro del plazo máximo de tres meses contados a partir de la notificación fehaciente a la administración, previa a la transmisión efectuada por el propietario.

El derecho de retracto podrá ejercerse en el plazo máximo de un año contado a partir del momento en que la administración tenga constancia fehaciente de la transmisión. A este efecto, los notarios y registradores



que autoritzen o inscriuen, respectivament, escriptures de transmissió de terrenys qualificats com a dotació pública n'han de fer coneixedora l'administració.

8. Quan s'acredite que l'exercici de l'expropiació sol·licitada compromet seriosament els principis d'estabilitat pressupostària, sostenibilitat financera, d'eficiència en l'assignació i la utilització dels recursos públics o de responsabilitat, l'ajuntament pot declarar motivadament la impossibilitat material de complir el que preveu aquest precepte amb vista a la materialització de l'expropiació de béns i drets per ministeri de la llei.

Aquesta declaració, per a ser eficaç, ha d'acordar-se pel ple de l'ajuntament, amb audiència prèvia de l'interessat, i produir-se abans de transcórrer els terminis previstos en aquest precepte i, en tot cas, abans de la resolució del jurat provincial d'expropiació forçosa. La declaració comporta el dret del titular a percebre els interessos legals calculats d'acord amb el preu just aprovat dels terrenys afectats, fins a una efectiva adquisició en el termini màxim de cinc anys.

Seixanta-vuit. L'article 106, apartat 1.c, queda redactat de la manera següent:

Article 106. Procediment de taxació conjunta

1. Quan s'aplique el procediment de taxació conjunta, l'administració expropiant ha de formar l'expedient d'expropiació, que ha de contenir, almenys, els documents següents:

c) Fulls de preu just individualitzat de cada finca, d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.

Seixanta-nou. L'article 110 queda redactat de la manera següent:

Els programes d'actuació integrada tenen els objectius legals següents:

a) Gestionar la transformació física i jurídica de les finques afectades.

b) Urbanitzar completament les unitats d'execució o les parcel·les que comprega, realitzant com a mínim les obres següents:

1.ª Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de viants, tractament d'espais lliures, mobiliari urbà i senyalització.

2.ª Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.

3.ª Sistema de sanejament i depuració d'aigües residuals, i sistema d'evacuació d'aigües pluvials, mitjançant xarxes separatives. La depuració d'aigües residuals s'ha de fer mitjançant la connexió al sistema públic existent o, excepcionalment, mitjançant la construcció d'un sistema propi.

4.ª Xarxa de distribució d'energia elèctrica, gasificació i comunicacions.

5.ª Xarxa d'enllumenat públic.

6.ª Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.

c) Executar les obres de connexió i integració adequada de la urbanització amb la xarxa viària i de mobilitat, i amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, de comunicacions i de serveis públics existents.

d) Suplementar les infraestructures i els espais públics o les reserves dotacionals en el que és necessari per a mantenir equilibradament o millorar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servei existents i exigibles.

e) Obtenir gratuïtament, a favor de l'administració:

1.ª Els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a aquesta pel planejament.

2.ª Les parcel·les que corresponguen legalment, amb destinació al patrimoni públic de sòl. L'adscripció de cessions externes ha de complir les regles d'equidistribució del planejament.

f) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis.

g) Realitzar obres determinades de rehabilitació o edificació, d'ús públic o privat, en els supòsits que estableix aquesta llei.

h) Per a garantir el dret al realotjament de les persones residents afectades per una actuació, el promotor de l'actuació urbanística està obligat a oferir un habitatge de substitució que tinga les condicions d'habitabilitat pròpies d'un habitatge de protecció oficial. L'habitatge de substitució ha d'estar situat preferentment en el mateix barri, excepte per acord explícit entre la persona afectada i el promotor o justificació de la impossibilitat de complir aquest requisit, segons els termes que s'establisquen reglamentàriament. En aquest últim cas l'habitatge de

que autoricen o inscriban, respectivament, escrituras de transmisión de terrenos calificados como dotación pública lo pondrán en conocimiento de la administración.

8. Cuando se acredite que el ejercicio de la expropiación rogada comprometiera seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, el ayuntamiento podrá declarar motivadamente la imposibilidad material de dar cumplimiento a lo previsto en este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley.

Dicha declaración, para ser eficaz, deberá acordarse por el pleno del ayuntamiento, previa audiencia del interesado, y producirse antes de transcurrir los plazos previstos en este precepto y, en todo caso, antes de la resolución del jurado provincial de expropiación forzosa. La declaración comportará el derecho del titular a percibir los intereses legales calculados conforme al justiprecio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años.

Sesenta y ocho. El artículo 106, apartado 1.c, queda redactado como sigue:

Artículo 106. Procedimiento de tasación conjunta

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.

Sesenta y nueve. El artículo 110 queda redactado como sigue:

Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtenir gratuïtament, a favor de la administració:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este últi-

substitució ha d'estar situat en el lloc més pròxim possible a la residència afectada.

Setanta. L'article 111, apartats 3 i 4.d, queda redactat d'aquesta manera:

3. En absència d'ordenació detallada, o quan aquesta, o l'ordenació estructural, pretenga modificar-se, al programa d'actuació integrada s'ha d'adjuntar un pla parcial, pla de reforma interior, estudi de detall o modificació del pla d'ordenació detallada. Aquests plans han d'establir, completar o remodelar l'ordenació detallada o estructural, en tots o alguns dels seus aspectes, i s'han de tramitar i aprovar juntament amb el programa d'actuació integrada.

Quan el programa el gestione de forma indirecta un agent urbanitzador o els propietaris, i excepte les especificitats establides en l'article 36.4 d'aquesta llei per a les actuacions integrades en sòl urbà, els instruments de planejament que s'adjunten al programa no poden:

a) Canviar la classificació de més d'un 10 % de la superfície del sòl que s'ha de gestionar en el programa.

b) Modificar l'ús predominant que el planejament preveja per als sòls urbanitzables objecte de la programació.

c) Augmentar o disminuir en més d'un 10 % l'edificabilitat prevista en el planejament per als sòls afectats.

4. [...] d) Memòria de viabilitat econòmica i de sostenibilitat econòmica, en els termes establits per la legislació de l'Estat sobre el sòl i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Setanta-u. Es modifica la redacció de l'article 113, amb el text següent:

Article 113. Modalitats de la gestió urbanística

1. La condició d'urbanitzador prioritàriament ha d'assumir-la en exercici directe de les seues competències, l'administració mateixa o els organismes, les entitats o les empreses de capital íntegrament públic que en depenguen, en règim de gestió directa del programa d'actuació integrada.

2. Quan l'administració, per raons d'insuficiència de mitjans personals o materials o altres circumstàncies que han de quedar justificades en l'expedient, decidisca no fer-se càrrec de la gestió directa de la funció urbanitzadora, pot adoptar acord motivat d'assignació de la gestió urbanística del programa d'actuació integrada als propietaris del sòl de l'àmbit de l'actuació.

3. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió pels propietaris, la condició d'urbanitzador pot atribuir-se, sempre que s'aprecie la viabilitat de l'actuació, en règim de gestió indirecta, a un particular o una empresa mixta mitjançant un procediment de pública concurrència.

4. En tot cas, l'adquisició, pel procediment i en les condicions previstes en aquesta llei, de la condició d'urbanitzadora per persona diferent de la pròpia administració urbanística o les seues entitats instrumentals, ha de ser sempre a compte i risc de l'urbanitzador i comporta la transferència del risc operacional inherent a la realització del conjunt d'actuacions que incorpore l'adjudicació.

Setanta-dos. Es modifica la redacció de l'article 114, el qual queda redactat de la manera següent:

1. L'administració actuant podrà assignar la condició d'urbanitzador, en règim de gestió urbanística per propietaris, als titulars de sòl que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

a) El propietari únic o els propietaris de la totalitat dels terrenys de titularitat privada de l'àmbit del programa d'actuació integrada.

b) Els propietaris de terrenys, a l'agrupació d'interès urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques sempre que formulen i assumisquen l'execució del programa d'actuació integrada que disposen de més del 60 per cent de la superfície dels terrenys de l'àmbit de l'actuació descomptats els sòls que ja siguen d'ús i domini públic.

c) Els propietaris de terrenys, a l'agrupació d'interès urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques sempre que disposen del 50 per cent de la superfície dels terrenys de l'actuació descomptats els sòls que ja siguen d'ús i domini públic i, a més, obtinguen l'accep-

mo caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

Setenta. 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 que acompañen a dicho programa 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.

4. [...] 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.

Setenta y uno. Se modifica la redacción del artículo 113, con el siguiente texto:

Artículo 113. Modalidades de la gestión urbanística

1. La condición de urbanizador prioritariamente deberá asumirla en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

2. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.

3. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podrá atribuirse, siempre que se aprecie la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrència.

4. En todo caso, la adquisición, por el procedimiento y en las condiciones previstas en la presente ley, de la condición de urbanizadora por persona distinta de la propia administración urbanística o sus entidades instrumentales, será siempre a riesgo y ventura del urbanizador y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación.

Setenta y dos. Se modifica la redacción del artículo 114, el cual queda redactado de la siguiente manera:

1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) El propietario único o los propietarios de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además,



tació dels titulars de més del 40 per cent de les parcel·les registrals privades de l'àmbit esmentat.

2. En el cas d'actuacions en el medi urbà, poden actuar per gestió urbanística per propietaris els subjectes obligats a què es refereix l'article 17.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

3. En els supòsits indicats anteriorment, la designació de l'urbanitzador s'acorda per l'administració en aprovar el programa d'actuació integrada en règim d'excepció licitadora i segons els termes d'aquest expressats en el conveni urbanístic corresponent.

Setanta-tres. L'article 117, apartats 1 i 2, queda redactat de la manera següent:

1. Les administracions públiques, en l'àmbit de les seues competències respectives, per si mateixes o a través d'organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, mitjançant gestió directa, poden promoure programes d'actuació integrada, i també els instruments per al desenvolupament i l'execució d'aquesta.

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió directa es tramitaran conforme al procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, i aquest haja sigut sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica d'acord amb la legislació estatal i a aquesta llei, es tramitaran conforme al procediment de l'article 57 d'aquesta llei, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègica previstes en els articles 50 i 51.

Setanta-quatre. En l'article 118, s'afegeixen els apartats 2 a 4, que queden redactats d'aquesta manera:

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió pels propietaris es tramitaran conforme al procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, i aquest haja sigut sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica d'acord amb la legislació estatal i a aquesta llei, es tramitaran conforme al procediment de l'article 57 d'aquesta llei, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègiques previstes en els articles 50 i 51. Així mateix, regirà en aquests supòsits el que preveu l'article 156 d'aquesta llei respecte de la selecció de l'empresari constructor en els supòsits de gestió indirecta.

3. En concret, per a aquests programes els propietaris han d'iniciar la tramitació del procediment segons el que hi ha establert en l'article 121 d'aquesta llei. Només es pot aplicar el que hi ha establert en l'article 121, apartat 4, últim paràgraf, en el cas que calga un instrument de planejament, a l'efecte de la realització de les actuacions d'avaluació ambiental estratègica establides en els articles 50 i 51 d'aquesta llei.

4. Després d'haver-se admès a tràmit la iniciativa o d'haver-se rebut el document ambiental en el cas que la proposta incorpore un document de planejament, l'alcaldia ha d'efectuar les actuacions següents:

a) Ha de requerir l'aspirant a agent urbanitzador perquè en el termini màxim de tres mesos presente la documentació completa de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada i proposició jurídicoeconòmica.

b) Ha d'establir l'import de la garantia provisional en aquells supòsits en què resulte exigible.

Setanta-cinc. L'article 121, apartats 2 i 4 últim paràgraf, queda redactats d'aquesta manera:

2. L'administració o els particulars interessats a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietaris dels terrenys, han d'elaborar un document de sol·licitud d'inici del procediment, que expresse les característiques essencials de la seua iniciativa i justifique l'oportunitat de proposar l'actuació urbanística, amb el contingut següent:

- Objectius del programa.
- Abast, àmbit i contingut de l'alternativa que es proposa.
- Desenvolupament previsible del programa.
- Descripció del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.

obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, podrán actuar por gestión urbanística por propietarios los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

Setenta y tres. El artículo 117, apartados 1 y 2, queda redactado como sigue:

1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por sí mismas o a través de organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante gestión directa, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

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, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, 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.

Setenta y cuatro. En el artículo 118, se añaden los apartados 2 a 4, que quedan redactados 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, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, 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. 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.

3. En concreto, para estos programas los propietarios iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 121 de esta ley. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 121, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá al aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

Setenta y cinco. El artículo 121, apartados 2 y 4 último párrafo, 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:

- Objetivos del programa.
- Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
- Desarrollo previsible del programa.
- Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.



e) Efectes previsibles sobre el medi ambient i sobre els elements estratègics del territori.

f) La incidència en els instruments de planificació urbanística i sectorial existents.

4. [...] Quan la iniciativa s'acompanye d'un instrument de planejament, a més de la documentació de l'apartat anterior, s'ha de presentar un document inicial estratègic. En aquests casos l'alcaldia, si resol l'admissió a tràmit, ha d'acordar seguir les actuacions establides en els articles 50 i 51 d'aquesta llei, a l'efecte que s'emeta el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o l'informe ambiental i territorial estratègic, segons pertoque.

Setanta-sis. L'article 122, apartats 1 i 9, queda redactat de la manera següent:

1. En el termini màxim d'un mes des de l'admissió a tràmit de la iniciativa, o des de la recepció del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, l'ajuntament en ple ha d'aprovar les bases de programació que han de regir la contractació de l'agent urbanitzador.

9. Les bases de programació s'han de publicar en el perfil del contractant de la pàgina web de l'ajuntament, com també els tràmits essencials de l'expedient de selecció i adjudicació de la condició d'urbanitzador.

Setanta-set. L'article 124, apartats 1, 4, 5 i 9, queda redactat de la manera següent i s'afegeix un apartat 10:

1. Finalitzat el termini de presentació d'ofertes, l'ajuntament sotmetrà totes les alternatives tècniques a informació pública i a consultes amb les administracions públiques afectades, d'acord amb l'article 53 o 57 d'aquesta llei, segons escaiga, i ho notificarà als titulars cadastrals i registrals dels terrenys inclosos en l'actuació, com també a les persones, les associacions, les plataformes o els col·lectius que s'hagen personat o aportat suggeriments a les distintes fases d'aprovació del programa.

4. Si, d'acord amb el que estableixen els apartats 7 i 8 d'aquest article, l'ajuntament introdueix alteracions en l'alternativa tècnica, ja siga per reelaboració de les propostes concurrents o d'altres raons d'interès públic, que la modifiquen substancialment, l'ajuntament està obligat a dur a terme una informació pública addicional de l'alternativa tècnica amb les modificacions, per un termini de vint dies hàbils amb caràcter previ a l'adopció de l'acord respectiu. Cal tenir idèntica cautela en el cas que aprovar l'alternativa tècnica pugua comportar modificar l'ordenació estructural.

5. L'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada ha de ser escollida per l'òrgan competent de l'ajuntament en el termini màxim de sis mesos des de la finalització del termini de presentació d'alternatives tècniques, d'acord amb el que hi ha establert en l'apartat 7 d'aquest article. El còmput del termini s'ha d'interrompre en els supòsits en què l'alternativa tècnica necessita avaluació ambiental i territorial estratègica fins a la notificació de la declaració ambiental i territorial estratègica. La falta de resolució expressa en el termini establert permet als licitadors retirar les ofertes i sol·licitar la compensació econòmica per l'import dels costos d'elaboració del document del programa d'actuació presentat, quan la demora siga per causa imputable a l'administració actuant. L'administració no pot declarar deserta una licitació quan hi haja alguna oferta o proposició que siga admissible d'acord amb els criteris que figuren en les bases de programació.

9. L'acord de l'òrgan municipal competent de selecció de l'alternativa tècnica s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província. Aquest acord pot ser objecte de recurs administratiu de conformitat amb la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i la legislació reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

10. Pel que fa a les actuacions prèvies al procediment d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada, selecció de l'urbanitzador i les seues relacions amb l'administració actuant i tercers interessats quan no estiga expressament regulat en aquesta llei, les seues normes de desenvolupament i les bases de programació respectives, es regularà amb caràcter supletori d'acord amb el que determine la legislació de contractes del sector públic.

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, además de la documentación del apartado anterior, se deberá presentar un documento inicial estratégico. En estos casos 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.

Setenta y seis. El artículo 122, apartado 1 y 9, queda redactado como sigue:

1. En el plazo máximo de un mes desde la admisión a trámite de la iniciativa, o desde la recepción del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, el ayuntamiento en pleno aprobará las bases de programación que regirán la contratación del agente urbanizador.

9. Las bases de programación se publicarán en el perfil del contratante de la página web del ayuntamiento, así como los trámites esenciales del expediente de selección y adjudicación de la condición de urbanizador.

Setenta y siete. El artículo 124, apartados 1, 4, 5 y 9, queda redactado como sigue y se añade un apartado 10:

1. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el ayuntamiento someterá todas las alternativas técnicas a información pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas, conforme al artículo 53 o 57 de esta ley, según proceda, y lo notificará a los titulares catastrales y registrales de los terrenos incluidos en la actuación, así como a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos se hubiesen personado o aportado sugerencias a las distintas fases de aprobación del programa.

4. Si, de acuerdo con lo establecido en los apartados 7 y 8 de este artículo, el ayuntamiento introdujera alteraciones en la alternativa técnica, ya fuese por reelaboración de las propuestas concurrentes u otras razones de interés público, que la modificaran sustancialmente, el ayuntamiento vendrá obligado a llevar a cabo una información pública adicional de la alternativa técnica con sus modificaciones, por plazo de veinte días hábiles con carácter previo a la adopción del respectivo acuerdo. Idéntica cautela habrá de observarse en el supuesto de que la aprobación de la alternativa técnica pudiese comportar modificación de la ordenación estructural.

5. La alternativa técnica del programa de actuación integrada será elegida por el órgano competente del ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo. El cómputo del plazo se interrumpirá en los supuestos en que la alternativa técnica precise evaluación ambiental y territorial estratégica hasta la notificación de la declaración ambiental y territorial estratégica. La falta de resolución expresa en el plazo establecido permitirá a los licitadores retirar sus ofertas y solicitar la compensación económica por el importe de los costes de elaboración del documento del programa de actuación presentado, cuando la demora sea por causa imputable a la administración actante. La administración no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en las bases de programación.

9. El acuerdo del órgano municipal competente de selección de la alternativa técnica se publicará en el boletín oficial de la provincia. Este acuerdo podrá ser objeto de recurso administrativo de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

10. En todo lo relativo a las actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada, selección del urbanizador y sus relaciones con la administración actante y terceros interesados cuando no estuviese expresamente regulado en la presente ley, sus normas de desarrollo y las bases de programación respectivas, se estará con carácter supletorio a las determinaciones de la legislación de contratos del sector público.

Setanta-vuit. L'article 125, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

2. L'ajuntament ha de fer constar en l'anunci, i en els avisos als contigus i afectats, la possibilitat de presentar proposicions juridicoeconòmiques al programa d'actuació integrada, durant el termini de cinquanta-dos dies, comptats des de la publicació de la dita convocatòria en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Setanta-nou. L'article 127, apartats 1, 3 i 4, queda redactat de la manera següent:

1. Una vegada hagen conclòs les actuacions anteriors, en el termini màxim de deu dies, l'alcaldia o l'òrgan municipal competent segons el que hi ha establert en la legislació de contractes del sector públic ha de:

a) Designar amb la condició d'urbanitzador qui en resulte mereixedor i declarar aprovat el programa d'actuació integrada escollit.

b) Citar l'urbanitzador electe per a subscriure el conveni de programació. Si l'urbanitzador desatén l'emplaçament, decaurà en el seu dret, i aquest pot passar al candidat següent.

c) Ordenar la inscripció en el Registre de Programes d'Actuació i la publicació de la resolució aprovatòria i del conveni de programació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article.

3. Els programes desenvolupen el seu efecte a cap de quinze dies de la publicació en el butlletí oficial de la província del text íntegre del conveni de programació o les normes d'actuació. En aquesta publicació, s'ha d'expressar el número de registre i la data d'inscripció en el Registre de Programes d'Actuació.

4. La garantia provisional prestada per l'urbanitzador seleccionat s'ha de mantenir fins a la signatura del conveni de programació, moment en què ha de constituir una garantia definitiva per un import equivalent al 2 % de les càrregues del programa que ha de regir fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Després de l'aprovació d'aquest projecte ha de completar-se la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació fins a almenys un 5 % de les càrregues d'urbanització establides en el programa.

Vuitanta. L'article 130 queda redactat de la manera següent:

Els proponents d'alternatives o els documents tècnics escollits, o aplicables per al desenvolupament del programa d'actuació integrada, si no resulten designats urbanitzadors, poden reclamar a aquest, llevat de pacte en contra, amb càrrec a la primera quota de les càrregues d'urbanització, el dret de reintegrament de les despeses de projectes, justificades convenientment. Així mateix, llevat de pacte en contra, poden reclamar a l'urbanitzador adjudicatari un premi del 20 % de les despeses del projecte, que s'ha de pagar abans dels trenta dies des de la data d'emissió la primera quota de les càrregues d'urbanització.

Vuitanta-u. L'article 131 queda redactat de la manera següent:

L'execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regiran per les previsions del programa, per les bases de programació, pel que hi ha establert en aquesta llei i les normes que la desenvolupen i, en tot allò sense referència en aquestes, pel que hi ha disposat en la legislació sobre contractes del sector públic.

Vuitanta-dos. L'article 132, apartat 3, queda redactat com segueix:

3. L'urbanitzador ha de respondre, davant les persones afectades, dels danys i els perjudicis que els cause, excepte quan actue executant ordres directes de l'administració, i en aquest cas és l'administració la que s'ha de responsabilitzar dels danys i els perjudicis causats.

Vuitanta-tres. L'article 143 queda redactat d'aquesta manera:

1. Els propietaris retribueixen a l'urbanitzador en metàl·lic o en terrenys, o en la modalitat de retribució mixta, segons manifesten en el seu escrit d'adhesió al programa d'actuació integrada, les despeses presupostades en aquest com a màxim, de conformitat amb l'article 144 d'aquesta llei, sense perjudici de la retaxació de càrregues. La correlació entre el cost dinerari de les càrregues i el valor del sòl es determina en el programa d'actuació integrada per mitjà del coeficient de canvi, excepte un altre acord entre els interessats.

Setenta y ocho. El artículo 125, apartado 2, queda redactado como sigue:

2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio, y en los avisos a los colindantes y afectados, la posibilidad de presentar proposiciones juridicoeconómicas al programa de actuación integrada, durante el plazo de cincuenta y dos días, contados desde la publicación de dicha convocatoria en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Setenta y nueve. El artículo 127, apartados 1, 3 y 4, queda redactado como sigue:

1. Concluidas las anteriores actuaciones, en el plazo máximo de diez días, el alcalde u órgano municipal competente según lo previsto en la legislación de contratos del sector público:

a) Designará con la condición de urbanizador a quien resulte merecedor de ella y declarará aprobado el programa de actuación integrada escogido.

b) Citará al urbanizador electo para suscribir el convenio de programación. Si el urbanizador desatiende el emplazamiento, decaerá en su derecho, pudiendo pasar este al siguiente candidato.

c) Ordenará la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, conforme al apartado 3 de este artículo.

3. Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

4. La garantía provisional prestada por el urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la firma del convenio de programación, momento en el que deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa.

Ochenta. El artículo 130 queda redactado como sigue:

Los proponents de alternativas o documentos técnicos elegidos, o de aplicación para el desarrollo del programa de actuación integrada, si no resultan designados urbanizadores, podrán reclamar de este, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización, el derecho de reintegro de los gastos de proyectos, debidamente justificados. Asimismo, salvo pacto en contrario, podrán reclamar del urbanizador adjudicatario un premio del 20 % de dichos gastos del proyecto que deberá abonarlo no más tarde de treinta días desde la fecha de emisión la primera cuota de las cargas de urbanización.

Ochenta y uno. El artículo 131 queda redactado como sigue:

La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las previsiones del propio programa, 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.

Ochenta y dos. El artículo 132, apartado 3, queda redactado como sigue:

3. El urbanizador responderá, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración, en cuyo caso será la administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados.

Ochenta y tres. El artículo 143 queda redactado como sigue:

1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los gastos presupuestados en el mismo como máximo, conforme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.



2. La retribució serà en metàl·lic quan la consolidació de l'àmbit impedisca materialment la retribució en terrenys.

3. La retribució en terrenys pot ser establida amb caràcter forçós quan els terrenys que així siguem adquirits per un urbanitzador públic corresponguen a la reserva legal destinada a habitatges de protecció pública i es valoren de conformitat amb el preu màxim que se seguisca d'aquesta vinculació.

4. En gestió directa, l'administració actuant ha de determinar en l'aprovació del programa d'actuació si els propietaris i els titulars de drets afectats per l'actuació urbanitzadora paguen les despeses d'urbanització en metàl·lic o en terrenys.

5. En gestió indirecta i en gestió per propietaris, es presumeix escollida la retribució en terrenys a falta de constitució de garantia per la totalitat de l'import del pagament en metàl·lic, en forma i termini, en la part no garantida. Aquesta circumstància l'ha de notificar l'urbanitzador a l'administració i al propietari.

6. Les càrregues variables sorgides després de l'aprovació del projecte de reparcel·lació s'han de retribuir en metàl·lic.

Vuitanta-quatre. S'afegeix un apartat 4 a l'article 144:

4. Les càrregues d'urbanització corresponents a l'execució del sistema de sanejament i depuració, quan el programa d'actuació incloga la construcció d'un sistema propi, han de ser costejades totalment amb càrrec a l'actuació urbanística. Quan el programa d'actuació incloga la connexió de l'actuació al sistema públic, l'actuació urbanística ha de participar en les despeses de construcció o ampliació de les infraestructures públiques, amb independència de quin siga l'estat d'execució, en la part corresponent a l'actuació urbanística de què es tracte. Aquest ingrés ha de ser transferit per l'administració actuant o per l'urbanitzador a la Generalitat, d'acord amb la normativa sectorial corresponent, llevat que s'establisca un pacte a través dels acords que es prevegen en els instruments previstos en la normativa aplicable en matèria de sector públic.

Vuitanta-cinc. L'article 147, apartat 3, queda redactat de la manera següent:

3. La tramitació de la retaxació de càrregues pot iniciar-se d'ofici o a instància de l'urbanitzador; exigeix audiència de les persones afectades, pel termini d'un mes, i aprovació per l'òrgan que va aprovar el programa d'actuació integrada en el termini de tres mesos des de l'inici. No es pot sol·licitar la retaxació de càrregues una vegada lliurades les obres a l'administració i subscrita l'acta de recepció d'obres per l'administració, excepte per resolució judicial ferma.

Vuitanta-sis. L'article 149, apartat 4, queda redactat de la manera següent:

4. Els canvis o els suplementes en la liquidació provisional requereixen audiència a les persones afectades abans de l'aprovació administrativa. En el supòsit de retaxació de càrregues o canvis en el programa, l'urbanitzador pot sol·licitar que es practique una nova afectació en la quantia que aprobe l'administració actuant, fins a cobrir l'increment de l'import total degut per compte de cada finca resultant.

Vuitanta-set. L'article 151 queda redactat de la manera següent:

1. En atenció a les circumstàncies concurrents, l'ajuntament pot exigir als licitadors, o, si escau, als propietaris aspirants a urbanitzador, la constitució d'una garantia provisional que responga del manteniment de les seues ofertes fins a la signatura del conveni de programació, i han de justificar de manera suficient en l'expedient les raons de l'exigència. Aquesta garantia no pot ser superior al 2 % de l'estimació aproximada de les càrregues del programa d'actuació integrada efectuada per l'ajuntament.

2. Els urbanitzadors designats han d'assegurar els seus compromisos amb una garantia definitiva per un import equivalent al 2 % de les càrregues del programa fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Després de l'aprovació d'aquest projecte, ha de completar-se la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació fins a un 5 %, com a mínim, del valor de les càrregues d'urbanització establides en el programa d'actuació integrada. Aquesta fiança respon de les seues obligacions generals davant l'administració i és independent i addicional respecte de les establides per aquesta llei en desenvolupament del programa d'actuació integrada que regulen els articles següents. Les bases de programa-

2. La retribució serà en metàl·lic cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3. La retribució en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.

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 abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.

5. En gestión indirecta y en gestión por propietarios, 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.

Ochenta y cuatro. Se añade un apartado 4 al artículo 144:

4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.

Ochenta y cinco. El artículo 147 apartado 3, queda redactado como sigue:

3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

Ochenta y seis. El artículo 149, apartado 4, queda redactado como sigue:

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afectación en la cuantía que aprobe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

Ochenta y siete. El artículo 151 queda redactado como sigue:

1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores, o en su caso a los propietarios aspirantes a urbanizador, la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la firma del convenio de programación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al 2 % de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2. Los urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán



ció poden augmentar justificadament l'import de la garantia definitiva fins al 10 %. Aquesta garantia s'ha de constituir abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

3. L'administració actuant, els organismes, les entitats o les empreses de capital íntegrament públic, per a assumir mitjançant gestió directa el desenvolupament d'un programa d'actuació, n'hi haurà prou que comprometen crèdit amb càrrec al seu pressupost per l'import equivalent a un 5 % del cost total de les càrregues del programa.

Vuitanta-vuit. S'afegeix l'apartat 4 a l'article 152:

4. En els supòsits a què es refereix l'apartat anterior, llevat que s'ha ja constituït una garantia financera pel compliment dels deures de l'urbanitzador, la resolució del programa implica que l'ajuntament quede com a titular fiduciari de les parcel·les corresponents. Si s'efectua una altra adjudicació del programa, aquestes parcel·les s'han d'adjudicar al nou urbanitzador en concepte de retribució. En el cas que es tramite la reversió de la reparcel·lació, s'ha de dur a terme la restitució als que hagen retribuit en terrenys.

Vuitanta-nou. L'article 153, apartat 1, incís final, i 3, queda redactat de la manera següent:

1. En optar un propietari per la retribució en metàl·lic a l'urbanitzador, els terrenys de la seua propietat inclosos en l'àmbit de l'actuació, i els adscrits a aquella, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures urbanístics, de conformitat amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl. L'afectació real pot substituir-se per garantia financera o garantia hipotecària, d'acord amb l'article 150 d'aquesta llei i en els termes de la legislació estatal del sòl respecte de les obligacions derivades del compte de liquidació provisional. No obstant això, ha de mantenir-se l'afectació real o, si escau, la garantia financera o hipotecària que establisca l'urbanitzador i que aprobe l'administració, respecte de la diferència entre la liquidació provisional i la definitiva.

3. Una vegada aprovat el compte de liquidació definitiva, pot cancel·lar-se l'afectació real a instància del titular del domini o qualsevol altre dret real sobre la finca, adjuntant a la sol·licitud un certificat de l'òrgan actuant que acredite que ha sigut garantit mitjançant fiança el compte de liquidació definitiva referent a la finca de què es tracte. Igualment, i excepte tercer protegit per l'article 34 de la Llei hipotecària, pot practicar-se la nota d'afectació real en substitució de la fiança constituïda anteriorment.

Noranta. Els articles 160 i 161 es refonen en l'article 160.

L'article 162 es renumera com article 161.

L'article 160 queda redactat com segueix:

Article 160. Finalització normal del programa d'actuació integrada. Recepció i conservació de la urbanització

1. El programa d'actuació integrada conclou amb la recepció o la posada en servei de les obres d'urbanització. Les obres d'urbanització públiques han de ser rebudes per acte exprés de l'administració en el termini de tres mesos des del seu oferiment formal. Tanmateix, transcorreguts tres mesos des de l'oferiment sense que hi haja resolució expressa de l'administració, les obres s'entenen rebudes. També s'entenen rebudes des que queden obertes a l'ús públic. Des de la recepció expressa o des que queden obertes a l'ús públic, queden en període de garantia durant dotze mesos, en què l'urbanitzador ha de respondre dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat aquest període, pertoca la devolució de les garanties de promoció del programa d'actuació integrada.

2. És possible la recepció parcial de les obres d'urbanització per fases de funcionalitat autònoma.

3. La recepció s'entén sense perjudici de les accions, fins i tot civils, que assistisquen l'administració o els administrats, per danys derivats de vicis ocults.

4. La conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'ajuntament des de la seua recepció; abans és de l'urbanitzador, excepte la reparació de vicis constructius. No té validesa tot pacte o disposició que pretenga traslladar aquesta competència a persones privades, propietaris o associacions de propietaris, sense col·laboració i control públic o sense condicions o per temps indeterminat.

5. La conservació de les obres d'urbanització es pot fer per gestió directa o per gestió indirecta. En el cas de gestió indirecta, la contracta-

umentar justificadament el importe de la garantía definitiva hasta el 10 %. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. La administración actuante, los organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, para asumir mediante gestión directa el desarrollo de un programa de actuación, bastará con que comprometan crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5 % del coste total de las cargas del programa.

Ochenta y ocho. Se añade el apartado 4 al artículo 152:

4. En los supuestos a los que se refiere el apartado anterior, salvo que se haya constituido una garantía financiera por el cumplimiento de los deberes del urbanizador, 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.

Ochenta y nueve. El artículo 153, apartado 1, inciso final, y 3, queda redactado como sigue:

1. Al optar un propietario por la retribución en metálico al urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La afectación real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 150 de esta ley y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación provisional. No obstante, deberá mantenerse la afectación 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 definitiva, podrá cancelarse la afectación 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 finca de que se trate. Igualmente, y salvo tercero protegido por el artículo 34 de la Ley hipotecaria, podrá practicarse la nota de afectación real en sustitución de la fianza anteriormente constituida.

Noventa. Los artículos 160 y 161 se refunden en el artículo 160.

El artículo 162 se renumera como artículo 161.

El artículo 160 queda redactado como sigue:

Artículo 160. Finalización normal del programa de actuación integrada. Recepción y conservación de la urbanización

1. El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

2. Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autònoma.

3. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

4. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

5. La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta,



ció de la conservació de la urbanització s'ha de fer de conformitat amb la legislació de contractes del sector públic. Tanmateix, els administrats poden constituir i integrar-se voluntàriament en associacions privades de conservació de la urbanització, l'objecte de les quals siga la conservació de les obres públiques d'urbanització i el manteniment de serveis extraordinaris que siguen d'interès particular.

Noranta-u. Els articles 163 i 164 es refonen en l'article 162, que queda redactat com segueix:

Article 162. Finalització anormal del programa d'actuació integrada. Caducitat i resolució

1. L'administració ha d'acordar la finalització del programa d'actuació integrada quan es produïska la caducitat del seu terme. La caducitat dóna lloc, segons els casos, a les conseqüències previstes respecte de la renúncia o la remoció del programa d'actuació integrada.

2. L'administració ha d'acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:

a) Remoció de l'urbanitzador en les seues funcions, sense substitut autoritzat.

b) Renúncia de l'administració a la programació o de comú acord amb l'urbanitzador.

3. Així mateix, l'administració pot acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:

a) Causa de força major.

b) Canvi legítim en els criteris de planejament o programació, d'acord amb el que hi ha establert en aquesta llei.

4. Serà revocada la seua comanda a l'urbanitzador quan incórrega en:

a) Infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus, amb relació a l'àmbit programat.

b) Obstaculització de l'exercici dels drets i els deures urbanístics dels afectats per la programació o la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa d'actuació.

c) Incompliment greu dels seus compromisos, falta de prestació de garanties o alguna altra infracció dels deures de l'urbanitzador directament imposats per la llei o estipulats amb caràcter essencial en el conveni de programació.

d) Inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns, excepte pròrroga expressa i justificada.

e) Renúncia injustificada.

f) Incapacitat legal sobrevinguda de l'urbanitzador per a l'exercici de la seua tasca, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.

5. L'acord de revocació comporta, amb la ponderació prèvia de les circumstàncies de cada cas, algun o alguns dels efectes següents:

a) La confiscació de les garanties.

b) La imposició de penalitats.

c) La indemnització dels danys i els perjudicis irrogats a l'administració o als afectats.

6. Els canvis regulats en les lletres a i b de l'apartat 3 d'aquest article s'han adoptar preveient les compensacions econòmiques que, si escau, procedisquen a favor de l'urbanitzador o dels propietaris.

7. La renúncia, unilateral de l'administració o per mutu acord, mediant causa justificada, dona lloc, en la mesura procedent, a la devolució de garanties i, si escau, a la compensació a l'urbanitzador.

8. L'acord que cancel·le o resolga el programa d'actuació integrada s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, amb la comunicació prèvia al Registre de Programes d'Actuació.

9. El termini per a resoldre el procediment de resolució de l'adjudicació dels programes d'actuació integrada és de vuit mesos.

Noranta-dos. L'article 163 queda redactat com segueix:

Article 163. Conseqüències objectives de la caducitat o la resolució del programa d'actuació integrada

1. En resoldre i declarar la caducitat del programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant haurà de resoldre sobre la reversió a la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització. L'ajuntament podrà optar per:

a) Adoptar les mesures necessàries, d'acord amb aquesta llei, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini de 5 anys pro-

ta, la contratació de la conservació de la urbanització se realitzarà de conformitat amb la legislació de contractes del sector públic. No obstant, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular.

Noventa y uno. Los artículos 163 y 164 se refunden en el artículo 162, que queda redactado como sigue:

Artículo 162. Finalización anormal del programa de actuación integrada. Caducidad y resolución

1. La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:

a) Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.

b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el urbanizador.

3. Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada por:

a) Causa de fuerza mayor.

b) Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

4. Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.

b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.

c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.

e) Renuncia injustificada.

f) Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

5. El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

a) La incautación de las garantías.

b) La imposición de penalidades.

c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.

6. Los cambios regulados en las letras a y b del apartado 3 de este artículo se adoptarán preveiendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

7. La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.

8. El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, previa comunicación al Registro de Programas de Actuación.

9. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de ocho meses.

Noventa y dos. El artículo 163 queda redactado como sigue:

Artículo 163. Consecuencias objetivas de la caducidad o resolución del programa de actuación integrada

1. Al resolver y declarar la caducidad del programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización. El ayuntamiento podrá optar por:

a) Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a la presente ley, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de 5 años



rogable a 10 anys, si les obres d'urbanització estigueren executades per davall d'un 20 % del total del programa d'actuació, o per un termini de deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més, si les obres d'urbanització estigueren executades en més d'un 20 % del total del programa d'actuació.

b) Deixar sense efectes la reparcel·lació, a través del procediment de reversió del procés reparcel·lador i, si escau, acordar les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys d'acord amb els criteris establits en aquesta llei i en l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unitat d'execució i aplicar la regla de l'apartat a o b en funció de l'anàlisi de cadascun dels àmbits de l'actuació.

2. A aquests efectes pot:

a) Declarar l'edificabilitat d'aquells solars el propietari dels quals haja contribuït legalment a les càrregues d'urbanització.

b) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en què, atès que les obres d'urbanització es troben en un estat avançat, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades; autoritzar, si escau, que el propietari de la parcel·la complete la urbanització en règim d'actuació aïllada, i mantenir la resta dels terrenys en alguna de les situacions a què es refereixen els apartats següents.

c) Declarar la subjecció de l'àmbit de l'actuació, o de part d'aquest, al règim del sòl urbanitzable sense programació o del sòl no urbanitzable.

d) L'administració, en cas de mantenir la gestió indirecta del programa d'actuació integrada, podrà requerir als que van formular proposicions jurídicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'ordre derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 126 d'aquesta llei, a fi que accepten l'adjudicació i prossegueixen amb l'execució del programa d'actuació.

e) Subsidiàriament, incoar, si es creu oportú, les actuacions necessàries per a acordar una nova programació del terreny en què el nou urbanitzador, o l'administració en cas d'optar-se per la gestió directa, assumisca les obligacions de l'antic, afectant els béns i els recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada a executar la que la substitueixca.

f) Començar, si escau, la tramitació dels procediments declaratius de l'incumpliment de deures urbanístics que siguin pertinents, dirimint i declarant les responsabilitats i les penalitzacions corresponents i acordant la confiscació de garanties i la imposició de sancions quan procedisca.

g) També podrà acordar-se la directa intervenció gestora de l'administració per a la prossecució provisional del programa d'actuació mentre es resol sobre la seua resolució i, si escau, nova adjudicació.

h) Alçar acta de recepció de la urbanització amb les targes que corresponguen, realitzar el mesurament i la liquidació de les obres d'urbanització realment executades i, si escau, lliurar-la al nou urbanitzador.

i) Excepte perjudici per a l'interès públic o tercer sense culpa, es pot disposar bé la devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, en metàl·lic o en terrenys, efectivament satisfetes i no aplicades al seu destinació, als propietaris de terrenys en què no es pense escometre una nova programació, amb modificació prèvia, pel mateix procediment seguit per a la seua adopció, dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa d'actuació cancel·lat, o bé la compensació que siga pertinent als propietaris que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització, amb càrrec a l'execució de les garanties prestades per l'antic urbanitzador, quan aquesta pertoque.

Noranta-tres. S'elabora un article 164 nou i es renumeren els següents articles: 166, que passa a ser el 165; l'article 167 que passa a ser el 166; i l'article 168 que passa a ser el 167.

L'article 164 queda redactat com segueix:

Article 164. La reversió de la reparcel·lació

1. En resoldre el programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant ha de resoldre sobre la reversió a la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització.

2. En el cas de no haver-se aprovat la reparcel·lació, l'administració, en resoldre el programa d'actuació integrada, ha d'acordar l'adopció

prorrogable a 10 años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación, o por plazo de diez años, prorrogable una sola vez por cinco años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación.

b) 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 criterios establecidos en esta ley y en la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana.

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.

2. A estos efectos podrá:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido legalmente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclassificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones aisladas; autorizar, en su caso, que el propietario de la parcela complete la urbanización en régimen de actuación aislada, y mantener el resto de los terrenos en alguna de las situaciones a que se refieren los apartados siguientes.

c) Declarar la sujeción del ámbito de la actuación, o de parte de él, al régimen del suelo urbanizable sin programación o del suelo no urbanizable.

d) La administración, en caso de mantener la gestión indirecta del programa de actuación integrada, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 126 de esta ley, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del programa de actuación.

e) Subsidiariamente, incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo urbanizador, o la administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

f) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes, dirimiendo y declarando las responsabilidades y penalizaciones correspondientes y acordando la incautación de garantías y la imposición de sanciones cuando proceda.

g) También podrá acordarse la directa intervención gestora de la administración para la prosecución provisional del programa de actuación mientras se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

h) Levantar acta de recepción de la urbanización con las tachas que correspondan, realizar la medición y liquidación de las obras de urbanización realmente ejecutadas y, en su caso, entregarla al nuevo urbanizador.

i) Salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, se podrá disponer bien la devolución de la contribución a las cargas de urbanización, en metálico o en terrenos, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación, por el mismo procedimiento seguido para su adopción, de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del programa de actuación cancelado, o bien la compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización, con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

Noventa y tres. Se elabora un nuevo artículo 164 y se renumeran los siguientes artículos: 166, que pasa a ser el 165; el artículo 167 que pasa a ser el 166; y el artículo 168 que pasa a ser el 167.

El artículo 164 queda redactado como sigue:

Artículo 164. La reversión de la reparcelación

1. Al resolver el programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a 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



de les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable, excepte aquells en què, d'acord amb els criteris de l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, considere necessari mantenir en la classificació actual per a atendre la demanda de sòl en les seues diferents categories.

3. Si s'ha aprovat definitivament la reparcel·lació, l'ajuntament pot optar per:

a) Adoptar les mesures necessàries, d'acord amb aquesta llei, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini de cinc anys prorrogable a deu anys, si les obres d'urbanització estan executades per davall d'un 20 % del total del programa d'actuació, o per un termini de deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més, si les obres d'urbanització estan executades en més d'un 20 % del total del programa d'actuació.

b) Deixar sense efecte la reparcel·lació, mitjançant el procediment de reversió del procés reparcel·lador i, si escau, acordar les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys d'acord amb els criteris establits en aquesta llei i en l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unitat d'execució i aplicar la regla de l'apartat a o b en funció de l'anàlisi de cadascun dels àmbits de l'actuació.

4. En el procediment de reversió de la reparcel·lació s'han d'aplicar les regles següents:

a) S'ha de seguir el procediment previst en l'article 92 d'aquesta llei.

b) S'ha d'elaborar un projecte en què les finques inicials han de ser les que es van adjudicar en el projecte de reparcel·lació aprovat, inclosos els sòls dotacionals. Les finques resultants del projecte de reversió han de ser les finques d'origen aportades a la reparcel·lació, si bé per raons justificades, es pot regularitzar la seua configuració.

c) És necessària la intervenció dels titulars de drets i càrregues inscrits, o d'aquells l'existència dels quals conste per una nota al marge en cas de cancel·lació formal, sobre les finques resultants de la reparcel·lació, per a la qual cosa s'ha d'aportar un certificat registral acreditatiu de les titularitats, i s'ha d'estendre una nota marginal de l'inici del procés de reversió.

d) En el projecte de reversió s'han d'indicar les titularitats que han de traslladar-se des de les finques resultants del projecte de reparcel·lació a les creades novament. Els tercers adquirentes de les finques resultants de la reparcel·lació s'han d'integrar en el procés de reversió, d'acord amb el que hi ha establert en l'article 27.1 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. També s'han d'integrar en el procés de reversió, si escau, els propietaris de finques inicials en el procés reparcel·lador que van rebre una compensació econòmica substitutiva d'adjudicació de finca resultant, per la insuficiència de drets per a rebre adjudicació en parcel·la, si no han ingressat l'import del preu de la compensació o si mantenen la possessió dels terrenys.

e) S'han d'aplicar les regles establides en la normativa bàsica de l'Estat relatives al règim de les titularitats limitades i dels drets i els gravàmens inscrits en les finques d'origen, i a aquest efecte s'han de considerar com a finques d'origen les de resultat de la reparcel·lació, i com a finques de resultat les que s'adjudiquen en el projecte de reversió.

f) El projecte de reversió ha de contenir, quan calga, un compte de liquidació amb les possibles compensacions econòmiques resultants de la devolució de quantitats pagades o percebudes durant la reparcel·lació.

g) L'acte administratiu d'aprovació del procediment de reversió, una vegada ferma en via administrativa, és el títol inscripció en el Registre de la Propietat.

h) A les transmissions de terrenys a què done lloc el procés de reversió de la reparcel·lació se'ls pot aplicar el que hi ha disposat en l'article 23.7 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

5. Abans d'iniciar el procés de reversió de la reparcel·lació, l'administració urbanística actuant pot oferir als propietaris la possibilitat que, en el termini de tres mesos des de la notificació, assumisquen la condició d'urbanitzador mitjançant el règim de gestió pels propietaris previst en aquesta llei. A aquests efectes, el percentatge a què es refereix l'article 114 d'aquesta llei es considera referit a la superfície de terrenys inclosos en la reparcel·lació, exclosos els sòls dotacionals.

la adopció 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, el ayuntamiento podrá optar por:

a) Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a la presente ley, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de cinco años prorrogable a diez años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación, o por plazo de diez años, prorrogable una sola vez por cinco años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación.

b) 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 criterios establecidos en esta ley y en la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana.

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.

4. 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, o cuya existencia conste por nota al margen en caso de cancelación formal, 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. También se integrarán en el proceso de reversión, en su caso, los propietarios de fincas iniciales en el proceso reparcelatorio que recibieron una compensación económica substitutiva de adjudicación de finca resultante, por la insuficiencia de derechos para recibir adjudicación en parcela, si no han ingresado el importe del precio de la compensación o si mantienen la posesión de los terrenos.

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 inscripció en el Registro de la Propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a las que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les 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.

5. 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 de esta ley se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales.

Noranta-quatre. L'article 169 es renumera com 168 i se'n modifica la lletra *a*, que queda redactada de la manera següent:

a) Integrar els propietaris de terrenys que representen més de la meitat de la superfície afectada de l'àmbit d'un programa d'actuació, exclosos els de domini públic. S'ha d'acreditar incorporant a l'escriptura pública de constitució un plànol que identifique l'àmbit de l'actuació i sobre el qual es reflectisquen les parcel·les cadastrals de les finques afectades per aquesta.

Noranta-cinc. L'article 170 es renumera com 169.

D'altra banda, el nou article 170 queda amb la redacció següent:

Article 170. Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar

1. Els municipis estan obligats a elaborar i mantenir en condicions de pública consulta un Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar, en què s'han d'incloure els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals existisca ordre d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Aquesta inclusió té només efectes declaratius, susceptibles de ser extingits mitjançant prova en contra.

2. La inclusió d'un immoble en el Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar ha de notificar-se al Registre de la Propietat.

3. La inclusió s'ha d'efectuar expressant la causa que la determina, la descripció de l'immoble afectat i, si escau, les declaracions administratives respecte a l'incompliment de deures urbanístics del propietari. Per a la seua constància en el Registre de la Propietat, n'hi ha prou amb la certificació administrativa que, complint els requisits de la legislació hipotecària, transcriba l'ordre d'execució o la declaració d'inclusió i n'acredite la notificació en titular registral.

4. Els ajuntaments de més de 20.000 habitants que en el termini de cinc anys des de l'aprovació d'aquesta llei que no tinguen elaborat i en vigor el registre de solars no poden aprovar instruments d'ordenació i gestió que reclassifiquen nous sòls d'ús lucratiu.

Noranta-sis. Es renumeren els articles: 172 com 171; el 173 com 172; el 174 com 173; i el 175 com 174.

A més, es modifica l'apartat 2 de l'article 174, queda redactat com segueix:

2. Els projectes d'urbanització que es formulen independentment d'un programa s'han de tramitar d'acord amb el procediment establert per als estudis de detall en els termes que recull l'article 57 d'aquesta llei, sense que estiguen sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica.

Noranta-set. S'afegeix un l'article 175 nou:

Article 175. Pagament de les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris beneficiats

Quan l'administració execute obres d'infraestructures, dotacions o equipaments que doten amb algun dels serveis propis de la condició de solar parcel·les determinades, pot imposar als propietaris d'aquestes, mitjançant quotes d'urbanització regulades en l'article 149 d'aquesta llei, el pagament dels costos d'aquestes obres. En aquests casos l'administració ha de calcular les quotes de liquidació d'acord amb els criteris establerts per al seu càlcul en el si d'un projecte de reparcel·lació, inclòs un pla de pagaments para cadascun dels propietaris afectats. Als propietaris amb edificació construïda pot exigir-se'ls el pagament des de l'inici de les obres. A la resta de propietaris no pot exigir-se'ls el pagament de les quotes d'urbanització fins que la parcel·la de la qual cadascun siga titular adquireisca la condició de solar. En aquest cas, la finca quedarà afectada al pagament d'aquesta quota d'urbanització amb caràcter real, de conformitat amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl.

Noranta-vuit. S'afegeix un apartat 2 a l'article 176:

En els àmbits d'actuacions aïllades, l'atorgament de la llicència urbanística per a la construcció de parcel·les o solars en sòl urbà requereix, fins que no es desenvolupen programes, que el titular complisca les condicions següents:

a) Assumir, garantir i complir els compromisos establerts en l'article 178.

Noventa y cuatro. El artículo 169 se renumera como 168 y se modifica su letra *a*, que queda redactada como sigue:

a) Integrar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada del ámbito de un programa de actuación, excluidos los de dominio público. Se acreditará incorporando a la escritura de pública de constitución un plano que identifique el ámbito de la actuación y sobre el que se reflejen las parcelas catastrales de las fincas afectadas por la misma.

Noventa y cinco. El artículo 170 se renumera como 169.

Por otra parte, el nuevo artículo 170 queda con la siguiente redacción:

Artículo 170. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

1. Los municipios están obligados a elaborar y mantener en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene solo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario.

2. La inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar deberá notificarse al Registro de la Propiedad.

3. La inclusión se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario. Para su constancia en el Registro de la Propiedad, bastará con la certificación administrativa que, cumpliendo los requisitos de la legislación hipotecaria, transcriba la orden de ejecución o la declaración de inclusión y acredite su notificación al titular registral.

4. Los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes que en el plazo de cinco años desde la aprobación de esta ley que no tengan elaborado y en vigor el registro de solares no podrán aprobar instrumentos de ordenación y gestión que reclassifiquen nuevos suelos de uso lucrativos.

Noventa y seis. Se renumeran los artículos: 172 como 171; el 173 como 172; el 174 como 173; y el 175 como 174.

Además, se modifica el apartado 2 del artículo 174 que 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 y territorial estratégica.

Noventa y siete. Se añade un nuevo artículo 175:

Artículo 175. Pago de las obras de urbanización a cargo de propietarios beneficiados

Cuando la administración ejecute obras de infraestructuras, dotaciones o equipamientos que doten 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 exigírseles el pago desde el inicio de las obras. Al resto de propietarios no podrá exigírseles el pago de las cuotas de urbanización hasta que la parcela de la que cada uno sea titular adquiera la condición de solar. En este caso, la finca quedará afectada al pago de dicha cuota de urbanización con carácter real, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

Noventa y ocho. Se añade un apartado 2 al artículo 176:

En los ámbitos de actuaciones aisladas, el otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 178.

b) Pagar, si escau, l'import dels cànon d'urbanització establits.

c) Transmetre a l'administració el sòl dotacional necessari per a urbanitzar dotant la parcel·la amb la condició de solar, sense perjudici de servir-se d'aquesta cessió per a complir el que hi ha disposat en l'apartat següent o, alternativament, reservar-se l'aprofitament del sòl cedit.

d) Adquirir els excedents d'aprofitament la construcció dels quals siga obligatòria o que es pretenguen edificar.

El ple compliment de totes les condicions anteriors pel propietari d'una parcel·la urbana o d'un solar li reporta la patrimonialització de l'aprofitament urbanístic i la consegüent obligació de materialització amb subjecció al termini establert en la llicència o en aquesta llei.

Noranta-nou. Es modifica el títol de l'article 177, es modifica la lletra c de l'apartat 2 i s'afegeix un apartat 4:

Article 177. Condició jurídica de solar. Adquisició i pèrdua

2. [...] c) Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram connectada amb estació depuradora d'aigües residuals.

L'evacuació a sèquies o fosses sèptiques de les aigües residuals no justifica la dotació d'aquest servei. Tanmateix, en els supòsits en què no s'estime justificada la instal·lació d'un sistema col·lector, bé per no suposar cap avantatge per al medi ambient o bé perquè la seua instal·lació implique un cost excessiu amb relació a la utilització de sistemes individuals, es poden utilitzar aquests sistemes individuals o altres sistemes adequats que impliquen un nivell de protecció ambiental equivalent a l'assolit mitjançant el sistema de clavegueram connectat amb estació depuradora.

4. La condició de solar s'extingeix per la seua integració en actuacions de reforma, regeneració o renovació urbana que requerisquen noves operacions de transformació urbanística del sòl.

Cent. L'article 178 queda redactat com segueix:

1. Les parcel·les que no tinguen la condició de solar per a ser edificades requereixen la conversió prèvia en solar o que se'n garantisca suficientment la urbanització simultània a l'edificació, mitjançant la consolidació de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització necessàries i el compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització; cal incloure aquesta condició en les transmissions de propietat o ús de l'immoble. La llicència urbanística que autoritze la simultaneïtat ha d'estipular aquesta condició per a la seua eficàcia, que s'ha de fer també constar en les escriptures d'obra nova que s'atorguen i en les inscripcions que es practiquen.

Tanmateix, les edificacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquesta llei en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir llicència d'ocupació o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, compten amb sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.

2. Els solars o les parcel·les han de ser edificats, en els terminis i les condicions establides pel planejament, alçant i sufragant les càrregues d'urbanització que els graven i compensant, si escau, l'excedent d'aprofitament. Per als casos d'atribució d'increment d'aprofitament establert mitjançant la revisió o la modificació del pla, s'ha de satisfer la cessió de sòl dotacional corresponent segons aquesta llei i la del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, en els termes de l'article 77 d'aquesta llei.

3. Als efectes del que hi ha disposat en aquesta llei, s'entén per parcel·la la superfície delimitada d'acord amb el pla, susceptible de servir com a suport de l'edificació.

Cent u. L'article 179 queda redactat de la manera següent:

1. Els propietaris de solars i edificis que s'han de rehabilitar han de sol·licitar llicència d'edificació en el termini establert en el pla o en el programa d'actuació. Si el pla no determina el termini, aquest ha de ser de dos anys des que el terreny haja adquirit la condició de solar, o de sis mesos des que s'haja emès l'ordre de conservació o rehabilitació corresponent.

b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a la parcela de la condición de solar, sin perjuicio de servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido.

d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar.

El pleno cumplimiento de todas las condiciones anteriores por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materialización con sujeción al plazo establecido en la licencia o en la presente ley.

Noventa y nueve. Se modifica el título del artículo 177, se modifica la letra c del apartado 2 y se añade un apartado 4:

Artículo 177. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida

2. [...] c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.

4. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones de reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Cien. El artículo 178 queda redactado como sigue:

1. Las parcelas que no tengan la condición de solar para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia, que se hará también constar en las escrituras de obra nueva que se otorgan y en las inscripciones que se practiquen.

No obstante, las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de esta ley en suelo urbanizable o urbano podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodatado y abastecimiento de agua potable.

2. Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 77 de esta ley.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se entiende por parcela la superficie delimitada conforme al plan, susceptible de servir como soporte de la edificación.

Ciento uno. El artículo 179 queda redactado como sigue:

1. Los propietarios de solares y edificios a rehabilitar, 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, o de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.



Els propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit d'una actuació aïllada en sòl urbà han d'iniciar el procés d'edificació i, si escau, urbanització, en el termini establert en el pla. Si el pla no determina el termini, aquest ha de ser de dos anys des que siga possible la programació com a actuació aïllada.

Els plans han de fixar els terminis d'edificació de solars i, si escau, urbanització d'actuacions aïllades en sòl urbà atenent les circumstàncies econòmiques, socials i d'ordenació urbana, sense que en cap cas aquest termini no puga ser superior a sis anys.

2. Els propietaris dels solars i els immobles assenyalats en el número 1 anterior han d'iniciar l'edificació o la rehabilitació, i, si escau, la urbanització, a què estiguen obligats i acabar-la en els terminis fixats pel pla o el programa i concretats en la llicència municipal. En defecte d'aquests terminis es considera que la persona interessada disposa d'un termini de sis mesos per a iniciar les obres i de vint-i-quatre mesos per a acabar-les, encara que s'admeten interrupcions en aquests terminis que no poden excedir, en total, de sis mesos.

3. Els ajuntaments en municipis de població de més de 10.000 habitants han delimitar àmbits a l'efecte de dictar ordres d'edificació, rehabilitació o execució d'actuacions aïllades, atenent a un estudi objectiu de la demanda real d'habitatge en la zona o, si escau, de sòl per a activitats productives, i d'acord amb criteris materials o territorials, expressos i objectius de prioritat en el foment de l'edificació. Si els ajuntaments no delimitaren aquests àmbits en el termini d'un any des de l'entrada en vigor de la llei per la qual es modifica la Llei 5/2014, de 15 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, s'ha de presumir que aquest àmbit coincideix:

a) Amb el sòl d'ús residencial del municipi efectivament urbanitzat abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/94, reguladora de l'activitat urbanística.

b) Amb tot el sòl urbà d'ús terciari o industrial.

En els municipis de població inferior a 10.000 habitants, la delimitació d'àmbits d'actuació i les obligacions derivades d'aquests, regulades en aquest precepte i concordants, és una facultat discrecional de l'ajuntament.

Cent dos. L'article 180 queda redactat com segueix:

Article 180. Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions

1. Els propietaris de construccions i edificis han de mantenir en condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat, realitzant els treballs i obres necessàries per a conservar aquestes condicions o ús efectiu que permeten obtenir l'autorització administrativa d'ocupació o títol equivalent per a la destinació que els siga propi.

2. Els propietaris de tota edificació amb ús residencial destinat a habitatge d'antiguitat superior a cinquanta anys, en els termes i les condicions que haja determinat reglamentàriament la conselleria competent en matèria d'habitatge, han de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'una inspecció tècnica, a càrrec de facultatiu competent que avalue l'estat de conservació de l'edifici.

3. Les inspeccions tècniques en edificis amb ús residencial s'han de fer d'acord amb el document informe d'avaluació de l'edifici, que preveu aspectes relatius a l'estat de conservació, però també respecte a l'accessibilitat universal i a l'eficiència energètica segons els apartats següents:

a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici reflectint els resultats de la inspecció, indicant els desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar-ne l'estabilitat, la seguretat, l'estanquitat i la consolidació estructurals, o per a mantenir-ne o rehabilitar-ne les dependències adequant-les a l'ús a què es destinen.

b) Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb diversitat funcional per a l'accés i utilització de l'edifici, establint si és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

c) Avaluació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment que s'establisca reglamentàriament.

4. L'eficàcia a efectes administratius de l'informe d'avaluació de l'edifici, d'ús residencial, en requereix la inscripció en el registre autonòmic habilitat a aquest efecte.

5. Els propietaris d'edificis d'ús residencial que pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'emprendre obres de conser-

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, sociales y de ordenación urbana, sin que en ningún caso este plazo pueda ser superior a seis años.

2. Los propietarios de los solares e inmuebles señalados en el número 1 anterior deberán iniciar la edificación o rehabilitación, 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. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

3. Los ayuntamientos en municipios de población de más de 10.000 habitantes delimitarán ámbitos a los efectos de dictar órdenes de edificación, rehabilitación o ejecución de actuaciones aisladas, atendiendo a un estudio objetivo de la demanda real de vivienda en la zona o, en su caso, de suelo para actividades productivas, y de acuerdo con criterios materiales o territoriales, expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación. Si los ayuntamientos no delimitaran estos ámbitos en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ley por la que se modifica la Ley 5/2014, de 15 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se presumirá que dicho ámbito coincide:

a) Con el suelo de uso residencial del municipio efectivamente urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley 6/94, reguladora de la actividad urbanística.

b) Con todo el suelo urbano de uso terciario o industrial.

En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes, la delimitación de ámbitos de actuación y las obligaciones derivadas de los mismos, reguladas en este precepto y concordantes, será una facultad discrecional del ayuntamiento.

Ciento dos. El artículo 180 queda redactado como sigue:

Artículo 180. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones

1. Los propietarios de construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio.

2. Los propietarios de toda edificación con uso residencial destinado a vivienda de antigüedad superior a cincuenta años, en los términos y condiciones que haya determinado reglamentariamente la conselleria competente en materia de vivienda, deberán promover, al menos cada diez años, la realización de una inspección técnica, a cargo de facultativo competente que evalúe el estado de conservación del edificio.

3. Las inspecciones técnicas en edificios con uso residencial se realizarán de acuerdo con el documento informe de evaluación del edificio, que contempla aspectos relativos al estado de conservación, pero también respecto a la accesibilidad universal y a la eficiencia energética según los siguientes apartados:

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.

4. La eficacia a efectos administrativos del informe de evaluación del edificio, de uso residencial, requerirá la inscripción del mismo en el registro autonómico habilitado al efecto.

5. Los propietarios de edificios de uso residencial que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conser-



vació, accessibilitat universal o eficiència energètica, han de disposar de l'informe d'avaluació de l'edifici corresponent amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

6. La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà exigir als propietaris l'exhibició de l'informe d'avaluació de l'edifici i que estiga vigent. Si aquest no s'ha efectuat, pot fer-lo d'ofici a costa dels obligats. Així mateix tindrà la potestat per a la iniciació, la instrucció i la resolució dels procediments sancionadors derivats de l'incompliment d'aquesta obligació, regulats en l'article 264.2 d'aquesta llei.

Els ajuntaments poden igualment exigir l'exhibició o l'emissió de l'informe d'avaluació si es posa de manifest la possible existència de danys estructurals o perill per a les persones o les coses, a l'efecte de dictar les ordenes d'execució corresponents.

7. La resta dels propietaris de construccions i edificis amb tipologies i usos no residencials de més de cinquanta anys han de fer la inspecció tècnica a què es refereix l'apartat 3.a d'aquest article almenys cada deu anys, en els termes i les condicions que reglamentàriament es determine.

Cent tres. S'afegeix l'article 180 bis:

Article 180 bis. Deure de dotació de serveis urbanístics bàsics i d'incorporació de mesures d'integració paisatgística

1. Els propietaris, i la resta d'obligats d'acord amb la legislació del sòl de l'Estat, d'edificacions que siguen susceptibles d'albergar usos residencials, industrials o terciaris, estiguen situades en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, tenen l'obligació de dotar els terrenys sobre els quals s'ubica l'edificació dels serveis urbanístics bàsics, en els termes següents:

a) En el cas d'edificacions en sòl urbà, han de realitzar les actuacions necessàries per a dotar els terrenys sobre els quals s'erigeixen de la condició de solar, d'acord amb l'article 177 d'aquesta llei, bé siga mitjançant llicència urbanística o programa d'actuació integrada o aïllada.

b) En el cas d'edificacions en sòl urbanitzable, han de realitzar les actuacions necessàries per a dur a terme la transformació urbanística dels terrenys fins que adquirisquen la condició de solar d'acord amb el títol II del llibre II de la llei. A falta d'això, i fins que es realitze la urbanització, han de dotar els terrenys dels serveis urbanístics exigibles per a les edificacions en sòl no urbanitzable.

c) En el cas d'edificacions en sòl no urbanitzable han de disposar dels serveis urbanístics en els termes establits en l'article 197 d'aquesta llei, si es tracta d'edificacions aïllades, o segons el que hi ha disposat en els articles 210 i següents, si es tracta d'edificacions que han d'incloure's en àmbits subjectes a una actuació de minimització d'impactes.

2. Les actuacions sobre les edificacions en sòls urbanitzables sense programació i en sòls no urbanitzables a què es refereix l'apartat anterior, han d'incorporar les mesures d'integració paisatgística necessàries per a complir el que preceptuen l'article 20.2 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i els articles 8 i 196 d'aquesta llei. Aquesta obligació també pot incloure actuacions sobre elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució de l'aspecte originari d'aquests o coadjuvar a la millor conservació.

3. En els sòls urbans o urbanitzables el compliment d'aquests deures s'ha d'efectuar a través dels procediments de transformació urbanística regulats en el títol II del llibre II d'aquesta llei; a aquest efecte s'ha d'aprovar el projecte d'urbanització corresponent.

En sòls consolidats per l'edificació preexistent es podran aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, fins i tot sense necessitat de programa d'actuació. Aquestes obres s'han de finançar mitjançant contribucions especials, altres mecanismes de finançament que pugua preveure la legislació sectorial d'aplicació o quotes d'urbanització de les regulades en l'article 149 d'aquesta llei sempre que doten de la condició de solar les parcel·les afectades. Si les obres finançades així donen de profit per a una posterior actuació integrada, els propietaris que les hagen sufragat tenen dret, en el si d'aquesta, que se'ls compense pel seu valor actual. El mateix dret tenen els propietaris afectats per programacions successives dels seus terrenys.

vació, 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.

6. La conselleria competente en materia de vivienda podrá exigir de los propietarios la exhibición del informe de evaluación del edificio que esté vigente. Si este no se ha efectuado, podrá realizarlo de oficio a costa de los obligados. Asimismo tendrá la potestad para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores derivados del incumplimiento de esta obligación, regulados en el artículo 264.2 de esta ley.

Los ayuntamientos podrán igualmente exigir la exhibición o la emisión del informe de evaluación si se pone de manifiesto la posible existencia de daños estructurales o peligro para las personas o las cosas, a los efectos de dictar las ordenes de ejecución correspondientes.

7. El resto de los propietarios de construcciones y edificios con tipologías y usos no residenciales de más de cincuenta años deberán realizar la inspección técnica a que se refiere el apartado 3.a de este artículo al menos cada diez años, en los términos y condiciones que reglamentariamente se determine.

Ciento tres. Se añade el artículo 180 bis:

Artículo 180 bis. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística

1. 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 terciarios, 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 esta 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 en el artículo 197 de esta ley, si se trata de 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.

2. 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 texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, 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.

3. 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; a estos efectos se aprobará el correspondiente proyecto de urbanización.

En suelos consolidados por la edificación preexistente se podrán aprobar proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación. Estas obras se financiarán mediante contribuciones especiales, otros mecanismos de financiación que pueda prever la legislación sectorial de aplicación o cuotas de urbanización de las reguladas en el artículo 149 de la presente ley siempre que doten de la condición de solar a las parcelas afectadas. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de esta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.

En aquest cas les quotes d'urbanització i la seua imposició o modificació han de ser aprovades per l'administració actuant, sobre la base del projecte d'obres, a què s'han d'unir una memòria justificativa i un compte detallat i justificat que s'ha de sotmetre a audiència prèvia dels afectats abans de la seua aprovació pel ple municipal o s'han de tramitar junt amb el projecte de reparcel·lació.

4. Fins que els sòls no adquirisquen la condició de solar, no poden atorgar-se llicències d'obra major. No obstant això, les edificacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquesta llei en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir llicència d'ocupació o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, disposen d'un sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.

Cent quatre. L'article 183 queda redactat com segueix:

Article 183. Ordres d'adaptació a l'entorn

Els plans poden disposar l'obligatorietat d'executar obres d'adaptació dels edificis a l'entorn. Les ordres d'execució que es dicten en compliment d'aquestes disposicions se subjectaran al règim establert en els articles anteriors. Aquestes ordres s'hauran de referir a elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució del seu aspecte originari o coadyuvar a la seua millor conservació.

Cent cinc. L'article 184 queda redactat com segueix:

Article 184. Declaració d'incompliment i règim d'edificació forçosa

1. En el cas d'haver-se superat els terminis per a edificar esmentats en l'article 179 d'aquesta llei, l'ajuntament ha de dictar una ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació en els àmbits d'actuació esmentats en aquest article, d'acord al procediment següent:

a) A instància d'un particular interessat, després de la presentació d'un document que fonamenta el presumpte incompliment d'edificació en termini sobre la base de la informació arrellegada a l'efecte dels registres públics administratius, en virtut del dret d'informació establert en la legislació estatal de sòl.

b) D'ofici, per l'ajuntament, després de la detecció del transcurs dels terminis establerts per a satisfer el deure d'edificar.

c) L'ordre s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic de la província d'àmplia difusió, s'ha de notificar simultàniament o prèviament de manera expressa a la propietat i als titulars de drets reals i se'ls ha d'atorgar el termini de dos mesos per tal que:

1) S'hi oposen, al·legant que no hi ha incompliment, que aquest no és imputable a la propietat, sinó a una decisió administrativa o qualsevol altre motiu que convinga al seu dret.

2) Es comprometen a sol·licitar una llicència en un termini màxim addicional i improrrogable d'altres dos mesos i efectivament a edificar atorgant fiança del 5 % del cost de les obres mitjançant la presentació del projecte bàsic d'edificació preceptiu.

3) Manifesten la seua voluntat d'adherir-se, si és el cas, al règim concertat amb el promotor que siga seleccionat en concurrència pública en el règim de substitució forçosa regulat en aquesta llei. En aquest cas poden rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal forçosa, parts o departaments construïts de l'edifici en funció dels costos de construcció o rehabilitació que sufraguen o del valor de la finca aportada de la qual són titulars, en justa proporció dels beneficis i càrregues que l'actuació concertada comporta.

2. L'ordre ha d'advertir el propietari i els titulars de drets reals que, si no sol·liciten una llicència en els termes establerts en el punt 2 anterior i efectivament construeixen o s'adhereixen a l'execució concertada, o si els informes tècnics i jurídics municipals impedeixen la concessió de la llicència, decaurà automàticament la facultat addicional atorgada per a la sol·licitud i el procediment de declaració d'incompliment continuarà amb les conseqüències indicades en aquest capítol.

3. De forma simultània a l'emissió de l'ordre, l'ajuntament ha de tramitar i declarar de forma expressa la caducitat de les llicències atorgades en el solar o edifici de què es tracte en els casos que hagen excedit els terminis establerts en el pla, en el programa d'actuació o en aquesta llei.

En este caso las cuotas de urbanización y su imposición o modificación tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base del proyecto de obras, al que se unirán una memoria justificativa y una cuenta detallada y justificada que se someterá a audiencia previa de los afectados antes de su aprobación por el pleno municipal o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación.

4. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de esta ley en suelo urbanizable o urbano podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

Ciento cuatro. El artículo 183 queda redactado como sigue:

Artículo 183. Órdenes de adaptación al entorno

Los planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación de los edificios al entorno. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Ciento cinco. El artículo 184 queda redactado como sigue:

Artículo 184. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa

1. En el caso de haberse superado los plazos para edificar referidos en el artículo 179 de esta ley, el ayuntamiento dictará una orden individualizada de edificación o rehabilitación en los ámbitos de actuación referidos en dicho artículo, de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) A instancia de un particular interesado, previa presentación de un documento que fundamente el presunto incumplimiento de edificación en plazo sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

b) De oficio, por el ayuntamiento, tras la detección del transcurso de los plazos establecidos para satisfacer el deber de edificar.

c) La orden se someterá a información pública por el plazo de un mes anunciándose en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un periódico de la provincia de amplia difusión y se tendrá que notificar simultánea o previamente de manera expresa a la propiedad y a los titulares de derechos reales, otorgándoles el plazo de dos meses a los efectos de que:

1) Se opongan, alegando que no existe incumplimiento, que el mismo no es imputable a la propiedad, sino a decisión administrativa o cualquier otro motivo que a su derecho convinga.

2) Se comprometan a solicitar licencia en un plazo máximo adicional e improrrogable de otros dos meses y efectivament a edificar otorgando fianza del 5 % del coste de las obras mediante la presentación del preceptivo proyecto básico de edificación.

3) Manifesten su voluntad de adherirse, en su caso, al régimen concertado con el promotor que sea seleccionado en pública concurrència en el régimen de sustitución forzosa regulado en esta ley. En ese caso podrán recibir, mediante reparcelación horitzontal forzosa, partes o departamentos construidos del edificio en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufraguen o del valor de la finca aportada de que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.

2. La orden advertirá al propietario y a los titulares de derechos reales que, si no solicitan licencia en los términos establecidos en el punto 2 anterior y efectivament construyen o se adhieren a la ejecución concertada, o si los informes técnicos y jurídicos municipales impidieren la concesión de la licencia, decaerá automàticament la facultad adicional otorgada para su solicitud y el procedimiento de declaración de incumplimiento continuarà con las consecuencias indicadas en este capítol.

3. De forma simultánea a la emisión de la orden, el ayuntamiento procederá a tramitar y declarar de forma expresa la caducidad de las licencias otorgadas en el solar o edificio de que se trate en los casos que hubieren excedido los plazos establecidos en el plan, en el programa de actuación o en esta ley.



L'ajuntament ha d'inscriure l'immoble en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar i ha de comunicar al registre de la propietat l'ordre d'edificació dictada per a fer-ho constar mitjançant nota al marge.

4. Les corporacions públiques i les empreses que posseeixen solars o immobles destinats a ampliacions d'edificis o instal·lacions necessàries per a l'activitat productiva existent en aquests, poden retenir-los sense edificar per terminis superiors als previstos, per autorització de l'ajuntament, amb un informe previ de la conselleria competent en urbanisme i, si és el cas, de la d'indústria o comerç.

5. Transcorregut el termini de dos mesos, l'administració ha de resoldre:

a) Admetent el compromís de sol·licitud de llicència i edificació del solar per la propietat. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions, es confiscaria la finança i continuaria el procediment d'acord amb els següents preceptes.

b) Declarant l'incompliment del deure, en el cas que això quede demostrat per causes imputables al propietari. Així mateix, s'ha d'inscriure en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar, s'ha de triar el règim d'edificació forçosa mitjançant substitució forçosa, venda forçosa o expropiació forçosa, segons convinga als interessos públics, i s'ha de comunicar al registre de la propietat per a la inscripció. La declaració comporta la minoració establida en l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei.

c) No obstant la lletra anterior, abans de la resolució d'incompliment i després de la subscripció d'un conveni entre l'ajuntament i el propietari, es pot acordar la convocatòria d'un concurs de programes d'actuació aïllada en la modalitat d'execució amb pagament de parts de l'edificació en règim de propietat horitzontal, sense efectuar la declaració d'incompliment i sense aplicació de la sanció establida en l'article 103.4 d'aquesta llei.

6. La inexistència del registre municipal assenyalat no afecta la validesa i eficàcia de les resolucions declaratòries d'incompliment ni l'obligació de l'administració actuant de comunicar-les al registre de la propietat d'acord amb el que disposa la legislació del sòl d'Estat.

Cent sis. L'article 185 queda redactat de la manera següent:

Article 185. Declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar per iniciativa privada

1. L'execució per substitució forçosa s'ha de realitzar mitjançant l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada que ha d'executar l'adjudicatari seleccionat en règim de pública concurrència. El règim de substitució forçosa legitima a qualsevol persona física o jurídica, amb capacitat suficient, per a promoure un programa d'actuació per a l'edificació d'un solar, la rehabilitació d'un edifici i, si escau, la realització de les obres d'urbanització.

2. El procediment per a la selecció de l'adjudicatari, amb l'anàlisi previ de la viabilitat econòmica del desenvolupament de l'actuació, s'ha iniciar, d'ofici o a instància de particular, per l'alcalde mitjançant la convocatòria de concurs d'acord amb el que estableix l'article 186 d'aquesta llei, en el que disposa aquesta per a programes d'actuació aïllada i, supletòriament, la regulació de les actuacions integrades.

3. Si queda desert el concurs, l'ajuntament pot canviar la forma de gestió per venda forçosa o expropiació forçosa o s'ha de convocar novament concurs en el termini de sis mesos, amb rebaixa del preu tipus establert per a la licitació en un 25 %. Si el segon concurs també queda desert, l'ajuntament, en el termini de sis mesos des de la resolució que declare desert el concurs, ha d'iniciar el procediment per a la venda forçosa o l'expropiació forçosa.

Cent set. L'article 186 queda redactat de la manera següent:

Article 186. Programa d'actuació aïllada en substitució del propietari

1. Amb la declaració de l'incompliment de deure d'edificar o rehabilitar o l'admissió del règim derivat de la subscripció del conveni establert en l'apartat 4.c de l'article 184, l'alcalde ha de convocar d'ofici, per iniciativa municipal o a instància de particular interessat, concurs per a l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada i la selecció d'adjudicatari, establint la modalitat d'execució substitutòria en la modalitat d'expropiació forçosa, en la de reparcel·lació forçosa o bé, indistintament, en ambdues, i ha d'aprovar a aquest efecte el plec de

El ayuntamiento inscribirá el inmueble en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y comunicará al registro de la propiedad la orden de edificación dictada para hacerlo constar mediante nota al margen.

4. Las corporaciones públicas y las empresas que poseyeren solares o inmuebles destinados a 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.

5. Transcurrido el plazo de dos meses, la administración resolverá:

a) Admitiendo el compromiso de solicitud de licencia y edificación del solar por la propiedad. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, se incautará la finanza y continuará el procedimiento de acuerdo con los siguientes preceptos.

b) Declarando el incumplimiento del deber, en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputables al propietario. Asimismo, se procederá a la inscripción en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y se elegirá el régimen de edificación forzosa mediante sustitución forzosa, venta forzosa o expropiación forzosa, según convinga a los intereses públicos, comunicándolo al registro de la propiedad para su inscripción. La declaración comportará la minoración establecida en el apartado 4 del artículo 103 de esta ley.

c) No obstante la letra anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de un concurso de programas de actuación aislada en la modalidad de ejecución con pago de partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, sin proceder a la declaración de incumplimiento y sin aplicación de la sanción establecida en el artículo 103.4 de esta ley.

6. 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.

Ciento seis. El artículo 185 queda redactado como sigue:

Artículo 185. Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

1. La ejecución por sustitución forzosa se realizará mediante la aprobación de un programa de actuación aislada a ejecutar por adjudicatario seleccionado en régimen de pública concurrència. 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, la rehabilitación de un edificio y, en su caso, la realización de las obras de urbanización.

2. El procedimiento para la selección del adjudicatario, previo análisis de la viabilidad económica del desarrollo de la actuación, se iniciará, de oficio o a instancia de particular, por el alcalde mediante la convocatoria de concurso 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, la regulación de las actuaciones integradas.

3. De quedar desierto el concurso, el ayuntamiento podrá cambiar la forma de gestión por venta forzosa o expropiación forzosa o se convocará de nuevo concurso en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo establecido para la licitación en un 25 %. 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 o su expropiación forzosa.

Ciento siete. El artículo 186 queda redactado como sigue:

Artículo 186. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario

1. Con la declaración del incumplimiento de deber de edificar o rehabilitar o la admisión del régimen derivado de la suscripción del convenio establecido en el apartado 4.c del artículo 184, el alcalde convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de particular interesado, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de adjudicatario, estableciendo la modalidad de ejecución sustitutiva en la modalidad de expropiación forzosa, en la de reparcelación forzosa o bien, indistintamente, en ambas; aprobando a tal



condicions, en què han de figurar, com a mínim, els criteris d'adjudicació següents:

a) En la modalitat d'execució substitutòria mitjançant l'aplicació de l'expropiació forçosa, proposta pels concursants de preu que cal satisfer per l'adjudicatari, que, en cap cas, pot ser inferior al valor que a efectes expropiatoris corresponga a la parcel·la o solar.

b) En la modalitat d'execució substitutòria mitjançant l'aplicació de la reparcel·lació forçosa, proposta pels concursants de pagament al propietari per la seua parcel·la amb parts determinades de l'edificació resultant de valor equivalent i atribuint-se a l'adjudicatari parts de l'edificació de valor equivalent al total dels costos de l'execució de l'actuació, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

c) Termini màxim per a l'execució de l'edificació i, si escau, les obres d'urbanització.

d) Preus màxims de venda o arrendament de l'edificació resultant.

e) Percentatge d'habitages de protecció pública que cal integrar en l'edificació, en el cas d'actuacions de renovació o regeneració urbana d'ús global residencial.

f) Garantia definitiva del compliment del deure d'edificar.

2. La valoració d'aquests criteris d'adjudicació ha de representar, almenys, un 80 % del total de la valoració establida en el plec de condicions. La diferència entre el criteri de major valor i el de menor no pot superar el 15 %.

3. La convocatòria s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i, durant els terminis establits en l'apartat número 4 següent, poden presentar-se proposicions amb el contingut documental previst en l'article 166 d'aquesta llei i de conformitat amb les regles següents:

a) Qualsevol persona física o jurídica està legitimada per a formular un programa d'actuació aïllada, edificatòria o rehabilitadora, en substitució del propietari i pretendre l'adjudicació de la seua execució. L'agent edificador o rehabilitador ha de disposar de les prerrogatives i obligacions de l'adjudicatari dels programes d'actuació aïllada i edificatoris i, en allò no previst, és aplicable allò que s'ha establert respecte de l'agent urbanitzador d'actuacions integrades, amb les especificitats pròpies dels programes d'actuació aïllada.

b) El contingut del programa d'actuació aïllada en substitució forçosa del propietari ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació del promotor de costejar totalment l'execució, per conveni amb la propietat o per causa del procediment obert en funció de l'incompliment d'aquesta, i han d'incloure els documents propis un programa d'actuació aïllada en els termes establits en l'article 166 d'aquesta llei.

4. El concurs per a l'aprovació del programa d'actuació aïllada i selecció de l'adjudicatari per substitució forçosa constarà de dues fases:

a) Una primera, de termini de dos mesos de duració, per a la presentació d'alternatives tècniques en plica oberta per tots els particulars que ho desitgen, i han de romandre en exposició pública totes les presentades pel termini mínim d'un mes a partir de l'acabament de l'anterior mitjançant anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic de gran difusió. Transcorregut aquest termini, en el termini màxim d'altres dos mesos, amb l'emissió prèvia dels informes tècnics municipals que es consideren necessaris, l'ajuntament ha de seleccionar una alternativa tècnica justificada en els factors establits en el plec de condicions que afecten l'alternativa tècnica.

b) Una segona fase, de termini de duració de dos mesos, per a la presentació, en plica tancada, de les propostes de conveni, proposicions juridicoeconòmiques i memòries de viabilitat econòmica i, si escau, de sostenibilitat econòmica, referits a l'alternativa tècnica seleccionada.

Transcorregut aquest termini, en els deu dies següents es procedirà a l'obertura de pliques, i quedaran en exposició pública totes elles durant vint dies per a demanar eventuais alegacions respecte d'això.

c) Ultimats els terminis anteriors, en el període màxim de dos mesos, l'ajuntament, amb l'emissió prèvia dels informes tècnics preceptius, adjudicarà el programa d'actuació edificatòria o rehabilitadora a aquella proposta que complisca millor els requisits establits en el plec de condicions.

5. L'aprovació dels programes d'actuació aïllada té, per a la parcel·la, el solar o edifici que cal rehabilitar, els efectes següents:

efecto el pliego de condiciones, en las que figurarán, como mínimo, los siguientes criterios de adjudicación:

a) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la expropiación forzosa, propuesta por los concursantes de 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.

b) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la reparcelación forzosa, propuesta por los concursantes de pago al propietario por su parcela con partes determinadas de la edificación resultante de valor equivalente y atribuyéndose al adjudicatario partes de la edificación de valor equivalente al total de los costes de la ejecución de la actuación, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

c) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

d) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

e) 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.

f) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

2. La valoración de estos criterios de adjudicación deberá 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 15 %.

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 166 de esta ley y de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona física o jurídica está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución del propietario y pretender la adjudicación de su ejecución. El agente edificador o rehabilitador contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los programas de actuación aislada y edificatorios 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 procedimiento abierto en función del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios un programa de actuación aislada en los términos establecidos en el artículo 166 de esta ley.

4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección del adjudicatario por sustitución forzosa constará de dos fases:

a) Una primera, de plazo de dos meses de 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 mediante anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un periódico de gran difusión. Transcurrido ese plazo, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos municipales que se consideren necesarios, el ayuntamiento seleccionará 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, referidos a la alternativa técnica 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) Ultimados los plazos anteriores, en el período máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, adjudicará el 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 la modalitat de reparcel·lació forçosa o voluntària, l'adjudicació de la parcel·la o solar en proindivís a l'efecte de la seua distribució en règim de propietat horitzontal, en la proporció resultant a l'adjudicatari del concurs junt amb el propietari o propietaris i l'ocupació de la parcel·la per aquell, a l'efecte de la realització de les obres. En el cas de no subscripció del conveni establert en l'apartat 5.c de l'article 184 d'aquesta llei, de la part que li corresponga a la propietat s'ha de descomptar aquella de valor equivalent a la sanció per incompliment del deure, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei, i s'ha d'atribuir l'edificació resultant a l'ajuntament en el procés de reparcel·lació forçosa.

b) En la modalitat d'expropiació forçosa, l'obtenció de la parcel·la o el solar per l'adjudicatari del concurs, amb el deute previ del seu import, valorat d'acord amb els criteris establerts en la legislació estatal de sòl, a l'efecte de la seua edificació com a propietari nou, en els termes establerts en el programa d'actuació aprovat. Del valor de l'expropiació, la part corresponent a la minoració per incompliment del deure d'edificar, si escau, urbanitzar o rehabilitar, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei, correspon a l'administració.

c) Constitució de garantia per un import mínim del cinc per cent de l'import de les càrregues del programa d'actuació, incloent-hi els costos d'urbanització.

Cent vuit. L'article 187 queda redactat de la manera següent:

1. En el supòsit de l'actuació en règim concertat regulada en l'article 184.1.c.3, els propietaris afectats per l'actuació poden participar-hi pagant la part econòmica que els corresponga o que acorden amb el promotor d'aquesta, i han de rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici en justa proporció de beneficis i càrregues respecte de l'aportació i adjudicació.

2. En el supòsit de l'actuació en règim concertat regulada en l'article 184.1.c.3 d'aquesta llei, i de manera obligada en el de l'edificació forçosa sense concert, les persones afectades poden participar-hi i han de rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal, dependències construïdes, sense aportació dinerària, a canvi de les seues primitives propietats, en règim d'equidistribució.

3. Els assisteix, així mateix, el dret d'autoexcloure's de l'actuació i rebre una compensació monetària pels seus béns, d'acord amb la legislació estatal en matèria de valoracions, sense assumir els riscos i els beneficis d'aquella.

Cent nou. S'afegeix l'article 187 bis:

Article 187 bis. Venda forçosa

1. Amb la declaració d'incompliment del deure d'edificar, si l'ajuntament ha escollit la forma d'actuació per venda forçosa, inicia aquest procediment i pot fer servir la subhasta o el concurs.

2. L'acord de l'òrgan competent de l'ajuntament ha de resoldre la caducitat de les llicències que, si escau, s'hagen atorgat, i la impossibilitat per als propietaris de prosseguir el procés edificatori i, si escau, urbanitzador, i també la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte expropiatori. L'acord ha de contenir la valoració de l'immoble d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.

3. La convocatòria de la subhasta o el concurs ha d'iniciar-se en un termini no superior a dos mesos des de la data de la resolució de la declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, i ha de contenir el preu mínim de licitació, els terminis per a edificar i complir les obligacions urbanístiques pendents, i la garantia que ha de prestar l'adjudicatari, en quantitat no inferior al 25 % del valor del solar.

4. La convocatòria de la subhasta o el concurs s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província corresponent, i ha d'incloure les característiques de l'immoble i les condicions d'adjudicació.

Els criteris pels quals ha de regir-se el concurs han de ser, almenys, els establerts per aquesta llei per a l'adjudicació de programes d'actuació aïllada.

5. Si s'adjudica el bé, l'ajuntament o el que opta al concurs o a la subhasta seleccionat han d'atorgar escriptura pública de venda forçosa sense necessitat del consentiment de l'anterior propietari.

A més del contingut ordinari, en l'escriptura s'ha d'incorporar un certificat de les condicions del concurs o la subhasta, de l'expedient

a) En la modalidad 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 5.c del artículo 184 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 la modalidad 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 aprobado. Del valor de la expropiación, la parte correspondiente a la minoración 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 un importe mínimo del cinco por cien del importe de las cargas del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.

Ciento ocho. El artículo 187 queda redactado como sigue:

1. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 184.1.c.3 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 en régimen concertado regulada en el artículo 184.1.c.3 de esta ley, y de manera obligada en el de la edificación forzosa sin concierto, los afectados podrán participar en ella recibiendo, 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.

Ciento nueve. Se añade el artículo 187 bis:

Artículo 187 bis. Venta forzosa

1. Con la declaración de incumplimiento del deber de edificar, si el ayuntamiento hubiera elegido la forma de actuación por venta forzosa, iniciará este procedimiento pudiendo emplear la subasta o el concurso.

2. El acuerdo del órgano competente del ayuntamiento resolverá la caducidad de las licencias que, en su caso, se hubieren otorgado, y 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. La convocatoria de la subasta o concurso deberá iniciarse en un plazo no superior a dos meses desde la fecha de la resolución de la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, 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.

4. La convocatoria de la subasta o 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.

5. 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 o subasta, del expediente

tramitat i del document acreditatiu del pagament o consignació del preu i, si escau, de les indemnitzacions i pagaments a tercers.

L'adquirent ha de comprometre's a iniciar l'edificació en el termini d'un any, i aquest compromís s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

6. En el cas que es declare deserta la primera licitació, s'ha de convocar un segon concurs o subhasta en el termini de dos mesos, amb rebaixa del tipus en un 25 % del preu corresponent al propietari, sense que el preu de l'immoble siga inferior al valor corresponent a l'efecte expropiatori. En la convocatòria del segon concurs, el preu de licitació s'ha d'incrementar amb les despeses que hi ha hagut en el primer.

7. Si la segona convocatòria de la subhasta o del concurs també es declara deserta, l'ajuntament, en un termini no superior a tres mesos, pot adquirir l'immoble pel preu de l'última licitació, amb destinació al patrimoni municipal de sòl.

8. El preu obtingut en la licitació s'ha de lliurar al propietari, una vegada resoltes les càrregues dels immobles i deduïdes les despeses de gestió ocasionades i l'import de les sancions imposades per incompliment.

9. Després del concurs o la subhasta, la declaració de parcel·la o solar com d'edificació forçosa no s'ha d'anul·lar ni cancel·lar fins que s'acredite el compliment de les condicions d'adjudicació. Si aquestes no se satisfan en els terminis establits, l'ajuntament pot disposar la confiscació de la garantia prestada i l'expropiació de l'immoble, i de l'obra parcialment realitzada, si escau.

Cent deu. S'afegeix l'article 187 *ter*

Article 187 *ter*. Expropiació forçosa per incompliment del deure d'edificar

Amb independència de les facultats regulades en aquest capítol, l'ajuntament pot acordar en qualsevol moment, després de la declaració de l'incompliment del deure d'edificació, l'expropiació forçosa dels immobles no edificats en termini, i en aquest cas quedaria en suspens el procediment de substitució forçosa o venda forçosa, des del moment de la declaració en l'expedient de la necessitat d'ocupació.

Cent onze. S'afegeix l'article 187 *quater*:

Article 187 *quater*. Iniciació de les actuacions per a l'edificació forçosa i subrogació de la Generalitat

1. El dictat de l'ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació, la declaració d'incompliment i la convocatòria i la resolució dels concursos i les subhastes regulats en aquest capítol a l'efecte de l'edificació de solars o rehabilitació d'edificis, poden acordar-los d'ofici els ajuntaments o a instància de tercers interessats a participar en el procés edificatori o rehabilitador. Amb aquest efecte el particular ha de presentar a l'ajuntament un document que justifique l'incompliment del deure del propietari de l'immoble, sobre la base de la informació demanada a l'efecte a l'administració competent, per raó del dret d'informació establert en la legislació estatal del sòl.

També pot presentar documentació comprensiva d'una memòria tècnica i jurídica, que justifique l'interès general de l'actuació d'acord amb els criteris objectius de l'actuació basats en el foment de l'edificació que, si escau, haja aprovat l'ajuntament, i també els terminis previsibles per a fer-ho. Aquesta memòria ha d'anar acompanyada d'un document acreditatiu de constitució d'una garantia provisional, per import mínim del 2 % del cost total estimat de les obres objecte de l'actuació proposada. Si el propietari sol·licita llicència, s'adhereix al procés d'edificació per substitució forçosa o es declara l'incompliment del deure d'edificació, el promotor final de l'obra ha de compensar els costos d'aquesta fiança. El particular que va instar el procediment perd la fiança si no es declara l'incompliment, pel fet d'haver-hi causes justificades de la no-edificació o, si una vegada convocats els processos de concurs i subhasta, no s'hi presenta cap oferta vàlida.

2. Si l'ajuntament no incoa l'expedient de declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, o en paralitza la tramitació per un termini superior a dos mesos, el tercer instant pot iniciar els processos judicials que l'assistisquen.

tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros.

El adquirente ha de comprometerse a iniciar la edificació en el plazo de un año, inscribiéndose dicho compromiso en el Registro de la Propiedad.

6. En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso o subasta en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25 % del precio correspondiente al propietario, sin que el precio del inmueble sea inferior al valor correspondiente a efectos expropiatorios. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en el primero.

7. Si la segunda convocatoria de la subasta o concurso también se declara 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.

8. 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.

9. Tras el concurso o subasta, 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 estas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento podrá disponer la incautación de la garantía prestada y la expropiación del inmueble, y de la obra parcialmente realizada, en su caso.

Ciento diez. Se añade el artículo 187 *ter*

Artículo 187 *ter*. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar

Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento, previa declaración del incumplimiento del deber de edificación, la expropiación forzosa de los inmuebles no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de sustitución forzosa o venta forzosa, desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación.

Ciento once. Se añade el artículo 187 *quater*:

Artículo 187 *quater*. Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat

1. El dictado de la orden individualizada de edificación o rehabilitación, la declaración de incumplimiento y la convocatoria y resolución de los concursos y subastas regulados en este capítulo a los efectos de la edificación de solares o rehabilitación de edificios, podrán acordarse de oficio por los ayuntamientos o a instancia de terceros interesados en participar en el proceso edificatorio o rehabilitador. A estos efectos el particular deberá presentar en el ayuntamiento un documento que justifique el incumplimiento del deber por el propietario del inmueble, sobre la base de la información pedida al efecto a la administración competente, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

También podrá presentar documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica, que justifique el interés general de la actuación de acuerdo con los criterios objetivos de la actuación basados en el fomento de la edificación que, en su caso, haya aprobado el ayuntamiento, así como los plazos previsibles para ello, dicha memoria deberá ir acompañada de documento acreditativo de constitución de una garantía provisional, por importe mínimo del 2 % del coste total estimado de las obras objeto de la actuación propuesta. Si el propietario solicita licencia, se adhiere al proceso de edificación por sustitución forzosa o se declara el incumplimiento del deber de edificación, el promotor final de la obra compensará los costes de esta fianza. El particular que instó el procedimiento perderá la fianza si no se declara el incumplimiento, por existir causas justificadas de la no edificación o, si convocados los procesos de concurso y subasta, no se presenta oferta válida.

2. Si el ayuntamiento no incoa el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, o paralitza su tramitación por un plazo superior a dos meses, el tercero instante podrá entablar los procesos judiciales que le asistan.

Cent dotze. S'afegeix l'article 187 *quinques*:

Article 187 *quinques*. Actuació fora de les àrees d'actuació delimitades

En cas d'incompliment dels deures de rehabilitació o edificació en els terminis indicats pel pla fora dels àmbits d'actuació regulats en l'article 179 d'aquesta llei, els ajuntaments també poden aplicar les facultats establides en aquest capítol sempre que justifiquen les raons d'interès públic que obliguen a la tramitació, i l'existència de demanda de l'edificació corresponent. Han d'obtenir un dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de forma prèvia a decretar l'incompliment, sobre l'efectiva existència de l'incompliment i sobre la concurrència de raons d'interès públic que justifiquen l'aplicació d'aquest article.

Cent tretze. L'article 190, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. En les zones o els entorns subjectes a protecció ambiental o en els edificis catalogats, les obres d'intervenció que n'afecten l'aspecte exterior o les parts o els elements objecte de protecció de l'immoble han de ser autoritzades expressament per llicència d'intervenció o disposades per ordre d'execució municipal.

Cent catorze. L'article 193, apartat 3, queda redactat de la manera següent:

3. La superfície de parcel·la neta, quan continga una edificació lícita que haja de conservar-se, no computa dins de l'àmbit o el sector en l'aplicació dels aprofitaments tipus o regles d'equidistribució o altres índexs o estàndards generals.

Cent quinze. L'article 194 queda redactat com segueix:

1. S'han d'adjudicar al seu antic titular les parcel·les netes lícitament consolidades. L'adjudicació a favor del seu propietari de la parcel·la neta s'ha d'efectuar en tot cas com a nova finca registral i la resta de la finca ha de ser sempre inclosa en el projecte de reparcel·lació, siga quin siga el posicionament del propietari respecte del programa. Tanmateix, es pot adjudicar a un tercer comptant amb l'acceptació de l'antic propietari.

2. L'excés d'edificació consolidat fora d'ordenació no consumeix aprofitament ni computa com a adjudicació encara que quede en propietat i en benefici del seu antic titular.

Cent setze. L'article 195 apartat 1 queda redactat de la manera següent:

1. La persona propietària de l'edifici consolidat ha de contribuir al pagament de les quotes d'urbanització en la part de serveis, obres o instal·lacions que no tinga en funcionament o la qualitat de la qual es millore substancialment. A aquest efecte, de la quota que li correspondria en la reparcel·lació s'ha de deduir la part corresponent als serveis, obres o instal·lacions ja preexistents en servei. L'administració actuant ha de redactar una memòria econòmica justificativa a aquest efecte.

Cent disset. En l'article 196 els punts 4 i 5 queden redactats de la manera següent:

4. Totes les edificacions i activitats que s'implanten per primera vegada en sòl no urbanitzable s'han d'ajustar a l'ordenació aprovada, han de disposar de sistemes adequats de depuració dels abocaments i residus que generen i han de complir l'annex inclòs en aquesta llei i la resta de la normativa de prevenció d'incendis forestals.

5. Totes les edificacions i activitats implantades a l'entrada en vigor d'aquesta llei l'ús de les quals es regularitze a través dels sistemes de minimització d'impacte de l'article 210 i següents, a través de la disposició transitòria de regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable o de qualsevol altra via que la legislació puga preveure a aquest efecte, han de disminuir el risc d'incendis forestals complint les regles de l'annex d'aquesta llei únicament en la mesura que ho exigisca el pla municipal de prevenció d'incendis sense impedir la viabilitat del procés de legalització.

Cent divuit. L'article 197 queda redactat de la manera següent:

1. La zonificació del sòl no urbanitzable pot preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, els usos i aprofitaments següents:

Ciento doce. Se añade el artículo 187 *quinques*:

Artículo 187 *quinques*. Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas

En caso de incumplimiento de los deberes de rehabilitación o edificación en los plazos indicados por el plan fuera de los ámbitos de actuación regulados en el artículo 179 de esta ley, los ayuntamientos también podrán aplicar las facultades establecidas en este capítulo siempre y cuando justifiquen las razones de interés público que obligan a su tramitación, y la existencia de demanda de la edificación correspondiente. Debiendo obtener dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de forma previa a decretar el incumplimiento, sobre la efectiva existencia del incumplimiento y sobre la concurrència de razones de interés público que justifiquen la aplicación del presente artículo.

Ciento trece. El artículo 190, apartado 1, queda redactado como sigue:

1. En las zonas o entornos sujetos a protección ambiental o en los edificios catalogados, las obras de intervención que afecten a su aspecto exterior o a las partes o elementos objeto de protección del inmueble deberán ser expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.

Ciento catorce. 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 aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.

Ciento quince. El artículo 194 queda redactado como sigue:

1. Se adjudicará 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 del programa. No obstante, se podrá adjudicar a un tercero contando con la aceptación del antiguo propietario.

2. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación aunque quede en propiedad y en beneficio de su antiguo titular.

Ciento dieciséis. El artículo 195 apartado 1 queda redactado de la siguiente manera:

1. La persona propietaria del edificio consolidado contribuirá al pago de las cuotas de urbanización en la parte de servicios, obras o instalaciones que no tenga en funcionamiento o cuya calidad se mejore sustancialmente. A tal efecto, de la cuota que le correspondería en la reparcelación se deducirá la parte correspondiente a los servicios, obras o instalaciones ya preexistentes en servicio. La administración actuante tendrá que redactar una memoria económica justificativa a estos efectos.

Ciento diecisiete. En el artículo 196 los puntos 4 y 5 quedan redactados de la siguiente manera:

4. Todas las edificaciones y actividades que se implanten por primera vez en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada, dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen y cumplirán el anexo incluido en esta ley y el resto de la normativa de prevención de incendios forestales.

5. Todas las edificaciones y actividades implantadas a la entrada en vigor de esta ley cuyo uso se regularice a través de los sistemas de minimización de impacto del artículo 210 y siguientes, a través de la disposición transitoria de regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable o de cualquier otro cauce que la legislación pueda prever a estos efectos, deberán disminuir el riesgo de incendios forestales cumpliendo las reglas del anexo de esta ley únicamente en la medida en que lo exija el plan municipal de prevención de incendios sin impedir la viabilidad del proceso de legalización.

Ciento dieciocho. El artículo 197 queda redactado como sigue:

1. La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:



a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les seues corresponents activitats complementàries d'acord amb la legislació agropecuària, adequades per a l'ús corresponent relacionat amb l'explotació per a la qual se sol·licita autorització. Almenys la mitat de la parcel·la ha de quedar lliure d'edificació o construcció, exceptuant els hidrants de reg, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions meteorològiques i de telecontrol, a més de construccions per a capçals de reg localitzat que no ocupen més de 12 m² associats a captacions d'aigua legalment establides, així com els hivernacles, excepte aquells destinats a la pública concurrència i els que inutilitzen el sòl agrari. Aquesta superfície lliure d'edificació ha de mantenir-se en el seu ús agrari o forestal, o amb les seues característiques naturals pròpies. També s'admet, amb les mateixes exigències, l'ús i les instal·lacions necessàries per a la cria particular o comercial d'animals, inclosos els de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Aquestes edificacions en cap cas poden albergar cuines, banys o dormitoris i en general els serveis destinats a realitzar-hi usos residencials o lúdics. En aplicació dels articles 231 i següents, les administracions públiques han de vetlar pel derrocament de les edificacions que, construïdes amb fins agropecuaris, són usades per a usos residencials o lúdics, fora de perill del que estableixen els articles 210 i següents per a les edificacions preexistents.

b) Habitatge aïllat i familiar, complint els requisits següents:

1.^a Es permet, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, compreguen la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas no ha de ser inferior a una hectàrea per habitatge.

2.^a La superfície ocupada per l'edificació no ha d'excedir mai el 2 % de la superfície de la finca rústica; la resta ha d'estar i mantenir-se amb les característiques naturals que li són pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla pot permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitze.

3.^a L'edificació ha d'estar situada fora dels cursos naturals d'escolaments i s'han de respectar les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4.^a S'exigeix una previsió suficient d'abastiment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'aquestes infraestructures o instal·lacions van a càrrec del propietari.

5.^a La construcció no ha de formar nucli de població, d'acord amb el que hi ha establert en el planejament urbanístic, i queden prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, i també les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius.

En el cas que es tracte d'habitatges aïllats i unifamiliars vinculats a l'activitat agropecuària i complementària, mitjançant un informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura, basat en exigències de l'activitat agropecuària, pot eximir-se justificadament els habitatges rurals del compliment dels requisits regulats en l'apartat b, 1.^a i 2.^a, en qualsevol cas, però, han de guardar proporció amb l'extensió i les característiques d'aquests i quedar directament vinculats a les explotacions agropecuàries corresponents.

Sense perjudici del que hi ha establert en el paràgraf anterior, per a l'autorització d'aquests habitatges rurals, és preceptiu que el planejament urbanístic o, si escau, la modificació d'aquest haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'aquestes edificacions i que, en tot cas, tinguen l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres.

La conselleria competent en matèria d'agricultura, només ha d'emetre un informe favorable per a aquells habitatges que estiguen vinculats a una explotació agropecuària d'una dimensió mínima d'una unitat de treball agrari o si el titular té la condició d'agricultor professional, segons la legislació agrària vigent, sempre que se'n justifique la necessitat i la idoneïtat de la ubicació.

c) Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics, que es regularan per mitjà de plans territorials o urbanístics adequats i amb capacitat per a ordenar usos. És imprescindible el manteniment d'una franja de com a mínim cinc-cents metres d'ample al voltant de tot l'àmbit de l'explotació amb prohibició expressa de l'ús residencial, llevat que l'adopció de mesures correctores

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m² asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrència y los que inutilicen el suelo agrario. Esta superficie libre de edificación deberá mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones necesarias para la cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar cocinas, baños o dormitorios y en general los servicios destinados a realizar usos residenciales o lúdicos en los mismos. En aplicación de los artículos 231 y siguientes, las administraciones públicas deberán velar por el derribo de las edificaciones que, construidas con fines agropecuarios, son usadas para usos residenciales o lúdicos, a salvo de lo establecido en los artículos 210 y siguientes para las edificaciones preexistentes.

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.^o Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterumpido 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 2 % 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 2 % 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 agropecuaria y complementaria, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los requisitos regulados en el apartado b, 1.^o y 2.^o, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agropecuarias.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales, será preceptivo que el planeamiento urbanístico o, 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, solo emitirá informe favorable para aquellas viviendas que estén vinculadas a una explotación agropecuaria de 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.

c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, miners o hidrológicos, que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos. Es imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adop-



permeta reduir aquesta amplària. Si escau, es permetrà la realització de construccions i instal·lacions destinades a la transformació de la matèria primera obtinguda de l'explotació que convinga territorialment emplaçar prop del seu origen natural.

d) Generació d'energia renovable, en els termes que establisca la legislació sectorial i el planejament territorial i urbanístic.

e) Activitats industrials i productives, d'emplaçament necessari en el medi rural. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.^ª Indústries que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-se allunyades de les zones residencials o terciàries, i no hi haja, en un radi de cinc quilòmetres, amb centre en el de la parcel·la on es pretenga realitzar l'activitat, sòl amb classificació i qualificació aptes per a ubicar-la. La parcel·la ha de tenir un perímetre ininterromput que delimita una superfície no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

2.^ª Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari no compreses en l'apartat a d'aquest article, que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, necessiten emplaçar-se prop de les parcel·les d'origen de la matèria primera, en una parcel·la no inferior a una hectàrea de perímetre ininterromput i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

3.^ª Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requereixen dedicar gran part d'aquesta a depòsit, emmagatzematge o assecament de mercaderies a l'aire lliure i que requereixen una parcel·la d'una superfície mínima d'una hectàrea, en recinte de perímetre ininterromput que, en tot cas, ha de tancar-se adequadament i, com a regla general, mitjançant pantalla vegetal.

f) Activitats terciàries o de serveis. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.^ª Establiments d'allotjament turístic i restauració, quan s'acredite que l'emplaçament dista més de cinc quilòmetres del sòl vacant amb qualificació apta per a contenir aquests usos i, a més, concórrega alguna d'aquestes circumstàncies: la conveniència de la situació aïllada de l'establiment per al gaudi del medi natural i del paisatge o l'oportunitat de la seua situació a partir de la línia d'edificació de les carreteres, per a la prestació de servei als usuaris d'aquestes, amb justificació de les instal·lacions i els serveis establits en les necessitats objectives del trànsit rodat i de la compatibilitat amb l'ordenació sectorial de la carretera de què es tracte. Els establiments d'allotjaments turístics no tenen característiques urbanes ni han de propiciar la formació de nuclis de població.

Quan la implantació d'aquests usos siga d'interès per al desenvolupament turístic rural o puga escometre's mitjançant la recuperació del patrimoni arquitectònic radicat en el medi rural, pot exceptuar-se el requisit de distància mínima abans mencionat, i també el de parcel·la mínima a què es refereix aquest article, amb un informe previ favorable de l'òrgan competent en matèria de turisme.

2.^ª Centres recreatius, esportius, d'oci, i també instal·lacions d'empreses dedicades al turisme actiu i d'aventura, quan s'acredite suficientment que escau implantar-los en el medi rural, per estar relacionats amb les característiques de l'entorn natural o requerir grans superfícies de sòl no edificat per al desenvolupament, i sempre que col·laboren a la sostenibilitat i al manteniment del medi rural no afectat directament per l'actuació.

3.^ª Campaments de turisme i instal·lacions semblants o equivalents de caràcter turístic, regulats per la legislació de turisme i que no propicien, per les seues característiques i emplaçament, la formació de nuclis de població o de característiques urbanes.

4.^ª Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris i científics, i serveis funeraris i cementeris, quan, a més de complir la normativa sectorial que les regule específicament, s'acredite suficientment, en raó a les seues característiques concretes, la procedència de l'emplaçament aïllat i la impossibilitat d'ubicar-los en sòls amb qualificació urbanística idònia del municipi afectat.

5.^ª Plantes per al tractament, la valoració, el depòsit i l'eliminació de residus que, per les seues característiques, hagen d'emplaçar-se allunyades d'àrees habitades.

ción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

d) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

e) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.^º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación. La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimita una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el 50 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

2.^º Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario no comprendidas en el apartado a de este artículo, que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el 50 % libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

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.

f) Actividades terciarias o de servicios. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.^º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.^º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3.^º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4.^º Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

5.^º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.



6.º Obres, infraestructures i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments, transports i comunicacions, d'emplaçament necessari en el sòl no urbanitzable, excepte si estan vinculades amb l'activitat agropecuària, que es consideren incloses en l'apartat a d'aquest article.

7.º Estacions de subministrament de carburants i àrees de servei de les carreteres, que s'han de tramitar per la normativa establida en aquest títol IV quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o ordenació sectorial de la via.

2. Llevat que la parcel·la es trobe dividida per un camí rural o via pecuària, en aquest cas es poden computar a l'efecte de parcel·la mínima les porcions de parcel·la que siguem límitrofs entre si sense que, a l'efecte de aquest precepte, l'existència d'elements territorials de domini públic interrompen el perímetre; en aquests casos la parcel·la ha de tenir almenys mitja hectàrea a banda i banda d'aquest domini públic, i ha de quedar el 50 % lliure de construcció o edificació. Aquest percentatge no és aplicable als campaments de turisme, als centres recreatius, esportius o d'oci que, per les seues característiques, requerisquen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificar.

3. Per a qualsevol ús i aprofitament s'ha d'exigir una previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i una completa evacuació, recollida i depuració dels residus i d'aigües residuals. Les previsions han de constar en els preceptius documents tècnics per a obtenir les corresponents autoritzacions i s'ha de fer menció expressa de la seua execució en el corresponent certificat final d'obra o instal·lació. El cost que pugui implicar l'extensió de les xarxes d'aquests o altres serveis és a càrrec del promotor.

Cent dinou. L'article 200, apartats 1 i 4, queda redactat de la manera següent:

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal i, si escau, a prèvia declaració d'interès comunitari, en els termes que preveu aquest capítol, els actes d'ús i aprofitament que promoguen els particulars en el sòl no urbanitzable.

No estan subjectes a llicència municipal els treballs habituals de l'activitat agropecuària, com ara arrancada i nova plantació de cultius permanents, les instal·lacions de reg en parcel·la que comprenen els hidrants i caps de reg localitzat, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions meteorològiques i de telecontrol; com també les estructures lleugeres no permanents per a la producció agropecuària i forestal.

4. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'atorguen condicionades a la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació de la superfície mínima de parcel·la, parcel·les o part d'elles, exigible urbanísticament per a la construcció que s'autoritza, com també la conseqüent indivisibilitat d'aquesta, les altres condicions imposades en la llicència i, si escau, en la declaració d'interès comunitari. En el cas d'explotacions agropecuàries o forestals, no es requereix vincular totes les parcel·les que constitueixen l'explotació que justifica la necessitat de la construcció, sinó únicament la superfície urbanísticament requerida per a la seua autorització. No obstant això, aquestes edificacions no poden alterar l'ús i l'activitat que s'hi desenvolupa i que justificaven la seua autorització.

Cent vint. L'article 201, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

2. Sense perjudici de la sol·licitud d'aquells altres informes que es consideren necessaris per aplicació de la normativa sectorial o per les característiques pròpies de la sol·licitud, l'ajuntament, abans d'atorgar la llicència d'obres, ha de sol·licitar els informes següents:

a) En els supòsits de l'article 197.a d'aquesta llei, ha de sol·licitar un informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús i de la seua ubicació. Excepte per a les activitats de manteniment i conservació de les estructures i les infraestructures per a la producció agropecuària que no alteren les prestacions de la infraestructura mateixa, ni s'altere l'ús i l'aprofitament del sòl no urbanitzable. En aquest cas s'ha de sotmetre al règim de declaració responsable.

b) En els supòsits de l'article 197.c d'aquesta llei, ha de sol·licitar un informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, medi ambient i en matèria de carreteres.

c) Si l'ús o l'aprofitament s'ubica en el sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i, si escau, el de l'administració competent per raó dels valors

6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, excepto si están vinculadas con la actividad agropecuaria, que se entenderán incluidas en el apartado a de este artículo.

7.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

2. Salvo que la parcela se encuentre dividida por un camino rural o vía pecuaria, en este caso se podrán computar al efecto de parcela mínima las porciones de parcela que sean límites entre sí sin que, al efecto de este precepto, la existencia de elementos territoriales de dominio público interrumpen el perímetro; en estos casos la parcela tendrá por lo menos media hectárea a lado y lado de este dominio público, debiendo quedar el 50 % libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será aplicable a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificar.

3. 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. Dichas previsiones constarán en los preceptivos documentos técnicos para obtener las correspondientes autorizaciones y se hará menció expresa de su ejecución en el correspondiente certificado final de obra o instalación. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

Ciento diecinueve. El artículo 200, apartados 1 y 4, queda redactado como sigue:

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable.

No están sujetos a licencia municipal los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, tales como arranque y nueva plantación de cultivos permanentes, las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol; así como las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal.

4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la superficie mínima de parcela, parcelas o parte de ellas, exigible urbanísticamente para la construcción que se autoriza, así como la consecuente indivisibilidad de la misma, las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justificaban su autorización.

Ciento veinte. El artículo 201, apartado 2, queda redactado como sigue:

2. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el ayuntamiento, antes de otorgar la licencia de obras, deberá solicitar los siguientes informes:

a) En los supuestos del artículo 197.a de esta ley, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable. En este caso se someterá al régimen de declaración responsable.

b) En los supuestos del artículo 197.c de esta ley, debe solicitar un informe de la conselleria competente en materia de urbanismo, medio ambiente y en materia de carreteras.

c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración compe-

que determinen la protecció d'aquest sòl. Excepte per a les activitats de manteniment i conservació de les estructures i les infraestructures per a la producció agropecuària que no alteren les prestacions de la infraestructura mateixa, ni s'altere l'ús i l'aprofitament del sòl no urbanitzable. En aquest cas s'ha de sotmetre al règim de declaració responsable.

Cent vint-i-u. es modifiquen els apartats 2 i 3 de l'article 202 i s'afegeixen els apartats 4 i 5 a l'article 202, que queden redactats com segueix:

2. No requeriran declaració d'interès comunitari els usos i els aprofitaments que estiguen previstos expressament en els instruments de planejament següents:

a) Els que siguen objecte d'assignació per mitjà de plans especials, sense que això eximisca del pagament del corresponent cànon.

b) Els que vinguen atribuïts per un pla d'acció territorial, sense que això eximisca del pagament del corresponent cànon.

c) Els que, excepcionalment, vinguen atribuïts en els instruments d'ordenació ambiental previstos en la normativa d'espais naturals protegits que qualifiquen el sòl com a protegit, requerint-se en aquest cas, amb caràcter previ a la implantació de l'ús o l'aprofitament corresponent, l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'espais naturals i de paisatge.

3. No requerirà declaració d'interès comunitari els usos i els aprofitaments en sòl no urbanitzable comú en els supòsits següents:

a) En els municipis que l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural.

b) En els municipis que l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermèdia del territori, sempre que aquest sòl compte amb un planejament adaptat a aquesta llei i de forma expressa s'hi declare l'exoneració d'aquesta declaració en part del terme municipal, per presentar característiques pròpies de la ruralitat, atesos criteris demogràfics, d'accessibilitat, econòmics i socials.

4. S'eximiran de la declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable comú:

a) Les instal·lacions d'energies renovables següents:

1.r Aquelles que tinguen un pla especial aprovat que ordene específicament aquests usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals en el medi rural.

2.n Les instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica la potència de producció energètica de les quals siga menor o igual a cinc MW de pic, ocupen una superfície menor de deu hectàrees i comprenen la parcel·la mínima exigible pel planejament urbanístic no inferior a una hectàrea.

3.r Les instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica que s'ubiquen en les cobertes de les edificacions emplaçades legalment en el medi rural.

4.t Les instal·lacions generadores d'energia renovable destinades a autoconsum, amb un informe previ de la conselleria competent en matèria d'energia.

5.é Les instal·lacions generadores d'energia solar tèrmica per a producció o generació d'aigua calenta sanitària per a ús propi.

6.é Les instal·lacions d'energia renovable, quan l'energia s'obtinga, almenys en un cinquanta per cent, a partir de recursos, productes i subproductes de la mateixa activitat agrària de l'explotació, i es genere un nivell elevat d'autosuficiència per a l'explotació agrària. En aquests casos, s'ha de sol·licitar un informe a les conselleries competents en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús, de l'aprofitament i de la seua ubicació, i de la conselleria competent en matèria d'energia, en funció de la racionalitat de l'aprofitament energètic proposat.

b) Els usos i aprofitaments en el medi rural relatius a les activitats agràries complementàries següents:

1.ª Allotjament de turisme rural, establiment de restauració o assimilats, sempre que l'actuació supose la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o el pla urbanístic estiga adaptat a aquesta llei i la superfície construïda de l'actuació no supere els 500 m².

2.ª Cellers de vi, almàsseres o altres instal·lacions de la indústria agroalimentària que:

i) Complisca amb les determinacions de la legislació sectorial.

tente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable. En este caso se someterá al régimen de declaración responsable.

Ciento veintiuno. Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 202 y se añaden los apartados 4 y 5 al artículo 202, que quedan redactados como sigue:

2. No requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que estén previstos expresamente en los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) Los que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

b) Los que vengan atribuidos por un plan de acción territorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

c) Los que, excepcionalmente, vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales y de paisaje.

3. No requerirá declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común en los siguientes supuestos:

a) En los municipios que la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural.

b) En los municipios que la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermedia del territorio, siempre y cuando este suelo cuente con un planeamiento adaptado a la presente ley y en el mismo de forma expresa se declare la exoneración de esta declaración en parte del término municipal, por presentar características propias de la ruralidad, atendiendo a criterios demográficos, de accesibilidad, económicos y sociales.

4. Se eximirán de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común:

a) Las siguientes instalaciones de energías renovables:

1.º Aquellas que cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.

2.º Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a cinco Mw de pico, ocupen una superficie menor de diez hectáreas y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico, no inferior a una hectárea.

3.º Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.

4.º Las instalaciones generadoras de energía renovable destinadas a autoconsumo, previo informe de la conselleria competente en materia de energía.

5.º Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.

6.º Las instalaciones de energía renovable, cuando la energía sea obtenida, al menos en un cincuenta 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 consellerias 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.

b) Los usos y aprovechamientos en el medio rural relativos a las siguientes actividades agrarias complementarias:

1.º Alojamiento de turismo rural, establecimiento de restauración o asimilados, siempre que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o el plan urbanístico esté adaptado a esta ley y la superficie construida de la actuación no supere los 500 m².

2.º Bodegas de vino, almazaras u otras instalaciones de la industria agroalimentaria que:

i) Cumpla con las determinaciones de la legislación sectorial.



ii) Es tracte de recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o la superfície construïda de l'actuació no supere 800 m² de sostre sobre rasant i 600 m² de soterrani. Així mateix, si l'ordenació del sòl no urbanitzable està adaptada a aquesta llei o expressament ho preveu un pla d'acció territorial o un programa de paisatge s'aplicarà l'exempció de declaració d'interès comunitari si la superfície de sostre construïda no supera els 2000 m² sobre rasant i 1200 m² de soterrani.

iii) Més del cinquanta per cent de la matèria primera agrària empleada provinga de l'explotació en què s'ubica la construcció.

iv) La parcel·la tinga una superfície mínima de mitja hectàrea, o una parcel·la resultant de la vinculació d'una superfície mínima igual o superior de l'explotació del titular a mitja hectàrea i, en tot cas, amb el 70 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

Les instal·lacions, parts d'aquestes o els béns d'equip per a la producció han d'estar integrats en la construcció, s'hi ha d'emprar els materials i les tècniques constructives de la zona on s'ubica l'edificació o la construcció i s'ha d'acreditar una gestió adequada dels residus sòlids, de les aigües residuals i dels subproductes generats per l'activitat.

5. Als efectes d'aquesta llei, s'entén per arquitectura tradicional el resultat de la utilització de materials i tècniques constructives característiques de la zona en què s'ubica, sempre que siga adequat a les necessitats funcionals per a les quals es va construir. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte podran comportar una ampliació d'un vint per cent de l'edificació legalment construïda.

Cent vint-i-dos. L'article 203, apartats 2 i 3, queda redactat d'aquesta manera:

2. La justificació de la necessitat d'emplaçament en el medi rural es realitza valorant la inviabilitat d'ubicar l'activitat en un altre tipus de sòl del propi terme municipal o dels municipis contigus, a aquest efecte, s'aporten plans de classificació i qualificació de sòl dels diferents planejaments municipals en què s'identifica la ubicació de la parcel·la en què es proposa l'activitat i la fitxa de gestió aplicable als sòls en què càpia l'ús urbanístic pretés. També es valora la incidència de l'activitat en el desenvolupament sostenible o en la recuperació natural de les zones deprimides, la compatibilitat de l'actuació amb la infraestructura verda i el paisatge, la proximitat de l'activitat a les xarxes d'infraestructures ja existents i la contribució de l'activitat a millorar els nivells d'ocupació laboral de la zona. L'anterior s'entén sense perjudici d'altres paràmetres que puguen ser tinguts en compte per a la justificació particularitzada de la necessitat d'emplaçament respecte de cada activitat concreta que es puga realitzar en el medi rural.

3. L'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable per mitjà de la seua declaració d'interès comunitari requereix l'elaboració d'un estudi d'integració paisatgística, el contingut del qual s'adaptarà al tipus d'actuació proposada i al paisatge on s'ubica. Si, d'acord amb la legislació ambiental és necessària l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquesta es realitzarà en la tramitació de la llicència substantiva del projecte que corresponga d'acord amb el que s'establisca en la seua legislació sectorial.

Cent vint-i-tres. L'article 204, apartats 2 i 3, queda redactat de la manera següent:

2. El cànon d'ús i d'aprofitament s'ha d'establir en la declaració d'interès comunitari, a proposta de l'ajuntament, per una quantia equivalent al 2 % dels costos estimats de les obres d'edificació i de les obres necessàries per a la implantació dels serveis a què es refereix l'últim paràgraf de l'article 197 d'aquesta llei. La fixació del cost de les obres, i consegüentment del cànon, té un caràcter provisional fins que no es fixe definitivament en els pressuposts dels projectes d'edificació i d'urbanització, en el moment de concessió de la llicència municipal. El cànon es merita una sola vegada en ocasió de l'atorgament de la llicència urbanística, i l'ajuntament pot acordar, a sol·licitud de la persona interessada, el fraccionament o l'ajornament del pagament, sempre dins del termini de vigència concedit. L'atorgament de pròrroga del termini a què es refereix l'article 205 d'aquesta llei no comporta cap cànon urbanístic nou.

3. L'ajuntament pot proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament quan es tracte d'activitats benèficoassistencials,

ii) Se trate de recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o la superficie construida de la actuación no supere 800 m² de techo sobre rasante y 600 m² de sótano. Asimismo, si la ordenación del suelo no urbanizable está adaptada a la presente ley o expresamente lo prevé un plan de acción territorial o un programa de paisaje se aplicará la exención de declaración de interés comunitario si la superficie de techo construida no supera los 2000 m² sobre rasante y 1200 m² de sótano.

iii) Más del cincuenta por cien de la materia prima agraria empleada provenga de la explotación en que se ubica la construcción.

iv) La parcela tenga una superficie mínima de media hectárea, o una parcela resultante de la vinculación de una superficie mínima igual o superior de la explotación del titular a media hectárea y, en todo caso, con el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

Las instalaciones, partes de ellas o los bienes de equipo para la producción deberán estar integrados en la construcción, se emplearán los materiales y las técnicas constructivas de la zona donde se ubica la edificación o construcción y se deberá acreditar una adecuada gestión de los residuos sólidos, de las aguas residuales y de los subproductos generados por la actividad.

5. A los efectos de esta ley, se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas características de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

Ciento veintidós. El artículo 203, apartados 2 y 3, queda redactado como sigue:

2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la inviabilidad de ubicar la actividad en otro tipo de suelo del propio término municipal o de los municipios colindantes, a tal efecto, se aportarán planos de clasificación y calificación de suelo de los diferentes planeamientos municipales en los que se identificará la ubicación de la parcela en la que se propone la actividad y la ficha de gestión aplicable a los suelos en los que quepa el uso urbanístico pretendido. También se valorará la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.

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 licencia substantiva del proyecto que corresponda de acuerdo con lo que se establezca en su legislación sectorial.

Ciento veintitrés. El artículo 204, apartados 2 y 3, 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 estimados de las obras 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. La fijación del coste de las citadas obras, y consecuentemente del canon, tendrá carácter provisional hasta que se fije definitivamente en los presupuestos de los proyectos de edificación y de urbanización, en el momento de concesión de la licencia municipal. 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.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asis-



sanitàries o culturals i sense ànim de lucre acreditat suficientment, o la reducció fins a un 50 % quan es tracte d'activitats industrials, productives, generadores d'energies renovables, terciàries o de serveis susceptibles de crear ocupació de forma significativa, amb relació a l'ocupació local. L'impagament dona sempre lloc a la caducitat de la declaració d'interès comunitari i de la llicència urbanística. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per aquest concepte s'han d'integrar en el patrimoni municipal del sòl.

Cent vint-i-quatre. Els apartats 1 i 3 de l'article 205 queden redactats com segueix:

1. La conselleria competent en matèria d'urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, establirà un determinat termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït per la declaració d'interès comunitari, que no podrà excedir trenta anys.

3. Caducada la declaració d'interès comunitari, el seu titular procedirà al cessament de l'activitat, al desmantellament de les instal·lacions i a la demolició de les construccions realitzades, amb reposició del sòl al seu estat original i restauració paisatgística de l'entorn natural. La resolució per la qual s'acorde la caducitat haurà de fixar, en funció de les característiques pròpies de cada activitat, el termini per al compliment d'aquestes obligacions.

Cent vint-i-cinc. L'article 206, apartat 6, queda redactat de la manera següent:

6. Quan es tracte d'activitats industrials, productives, generadores d'energies renovables i terciàries o de serveis, i en atenció a la capacitat que tenen per a crear ocupació, la conselleria competent en matèria d'urbanisme pot acordar-ne la tramitació urgent a proposta de l'ajuntament. En aquest cas, els terminis que estableix aquesta llei es redueixen a la meitat, i el termini d'informació pública és de vint dies hàbils. En la sol·licitud d'informes i dictàmens cal fer constar la declaració d'urgència. No s'han de tramitar amb caràcter d'urgència aquelles actuacions que, per raó del seu objecte, estiguen subjectes a informes exigits per la legislació del patrimoni cultural immoble o d'impacte ambiental.

Cent vint-i-sis. L'article 207, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. La declaració de caducitat s'ha d'adoptar mitjançant una resolució motivada de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'expedient instruït a aquest efecte amb audiència de la persona interessada i de l'ajuntament, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, és procedent deixar sense efecte la declaració d'interès comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o els modes als quals s'haja subordinat.

Cent vint-i-set. L'article 208 queda redactat de la manera següent:

1. Els terrenys classificats pel pla general estructural com a sòl urbanitzable, i que no tinguen la programació aprovada i vigent, estan subjectes a les limitacions següents, a més de les aplicables en virtut d'altres lleis:

a) No es poden realitzar altres edificacions, construccions i instal·lacions sinó les destinades a l'activitat agrària, forestal, ramadera, cinegètica o semblant i les corresponents activitats complementàries, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, i s'ajusten als plans o a les normes establides per la conselleria competent en agricultura, que ha d'emetre el corresponent informe, i també les vinculades funcionalment a l'execució i al manteniment dels serveis públics.

b) El tipus de construcció ha de ser adequat al seu emplaçament i a la condició aïllada, d'acord amb les normes que el planejament aplicable estableix, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.

c) En les divisions i les segregacions de terrenys no poden efectuar-se fraccionaments en contra de les determinacions del planejament aplicable i de la legislació agrària.

2. En els supòsits de terrenys inclosos en un programa d'actuació integrada conclòs anormalment mitjançant caducitat o resolució, quedarien en la situació que resulte de la resolució del programa d'actuació integrada d'acord amb l'article 163 d'aquesta llei.

tenciales, sanitarias o culturales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su reducción hasta un 50 % cuando se trate de actividades industriales, productivas, generadoras de energías renovables, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local. El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

Ciento veinticuatro. Los apartados 1 y 3 del artículo 205 quedan redactados como sigue:

1. La conselleria competente en materia de 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.

3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá al cese de la actividad, al desmantelamiento de las instalaciones y a la demolición de las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original y restauración paisajística del entorno natural. La resolución por la que se acuerde la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Ciento veinticinco. El artículo 206, apartado 6, queda redactado como sigue:

6. Cuando se trate de actividades industriales, productivas, generadoras de energías renovables y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de veinte días hábiles. En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

Ciento veintiséis. El artículo 207, apartado 1, queda redactado como sigue:

1. 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 de la persona interesada 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.

Ciento veintisiete. El artículo 208 queda redactado como sigue:

1. Los terrenos clasificados por el plan general estructural como suelo urbanizable, y que no tengan la programación aprobada y vigente, estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras leyes:

a) No se podrán realizar otras edificaciones, construcciones e instalaciones que las destinadas a la actividad agraria, forestal, ganadera, cinegética o similar y sus correspondientes actividades complementarias, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

b) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y de la legislación agraria.

2. En los supuestos de terrenos incluidos en un programa de actuación integrada que concluyó anormalmente mediante caducidad o resolución, quedarán en la situación que resulte de la resolución del programa de actuación integrada de acuerdo con el artículo 163 de esta ley.

Cent vint-i-vuit. Es modifica el títol del capítol III del títol IV del llibre II que queda redactat de la manera següent:

CAPÍTOL III

Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable

Cent vint-i-nou. L'article 210 queda redactat d'aquesta manera:

1. El pla general estructural, o qualsevol instrument de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural, podran delimitar com a zona urbanística en el sòl no urbanitzable els nuclis d'habitatges consolidats que han de minimitzar el seu impacte territorial, la implantació dels quals s'haja efectuat al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació.

2. A l'efecte de la delimitació a què es refereix l'apartat anterior, es consideren nuclis d'habitatges consolidats les agrupacions d'habitatges implantats sobre àmbits en sòl no urbanitzable que conserven una parcel·lació de característiques rurals. A l'efecte de la minimització d'impactes territorials hi ha una agrupació d'habitatges en sòl no urbanitzable sempre que hi haja una densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguen tenir aquesta consideració grups d'una menor densitat quan escaiga per condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials.

3. Únicament poden legalitzar l'obra i l'ús residencial, a través de la seua inclusió en l'àmbit dels instruments regulats en aquest capítol, les edificacions completament acabades abans del 20 d'agost de 2014. I això amb independència de la situació jurídicoadministrativa en què es troben, i tret del contingut de les sentències judicials que sobre aquestes hagen recaigut, que s'han de complir d'acord amb el que hi ha disposat en les resolucions d'execució que els tribunals dicten.

La sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica de qualsevol dels instruments de minimització d'impactes regulats en aquest capítol, implica la suspensió de la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre obres que puguen emparar-se en aquests. Queden en suspens, així mateix, els terminis de prescripció o caducitat de les accions o dels procediments en execució o tramitació.

En el cas que no s'aprove l'instrument, decau la possibilitat d'aconseguir la legalització de les edificacions a través dels instruments regulats en aquest capítol, i cal, preceptivament, que es dicten i executen les ordres escaients d'acord amb els articles 231 i següents d'aquesta llei.

4. Per a legalitzar, a través del pla, edificacions que estiguen situades en el sòl que gaudisca de qualsevol tipus de protecció pels seus valors ambientals especials, o un sòl que es trobe afectat per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització, s'ha d'emetre un informe previ vinculant de l'administració amb competències afectades.

5. En el cas que el nucli d'habitatges consolidat o habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en terreny forestal o contigu a aquell, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableix per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

Si no es tiren endavant aquestes mesures en el projecte de legalització, l'administració pública queda exempta de responsabilitat en el cas que es produïsquen danys materials com a conseqüència d'un incendi.

En el cas que el nucli d'habitatges consolidat objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en una àrea inundable i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que hi ha establert en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional de protecció civil i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

En els dos casos anteriors, el promotor ha de subscriure una declaració responsable en què expresse clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i s'ha de comprometre a traslladar aquesta informació als possibles afectats,

Ciento veintiocho. 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

Ciento veintinueve. El artículo 210 queda redactado como sigue:

1. El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, podrán delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

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. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan 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 del 20 de agosto de 2014. Y ello con independencia de la situación jurídica 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 solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica 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, riesgo de inundación 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 establece 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 una 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 prevención de riesgo de inundación en 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,



amb independència de les mesures complementàries que crega oportú adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si escau, en la documentació de l'expedient de llicència d'obra o legalització.

Juntament amb la declaració responsable de primera ocupació s'ha d'aportar, si escau, un certificat del Registre de la Propietat en el que s'acredite que hi ha una anotació registral i que s'hi indique que la construcció es troba en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o que està en zona inundable.

Cent trenta. L'article 211 queda redactat de la manera següent:

1. L'ordenació estructural d'aquestes àrees, l'ha de fer el pla general estructural, o la modificació d'aquest, o un pla especial. L'ordenació detallada d'aquestes àrees s'ha d'efectuar mitjançant un pla especial.

L'ordenació estructural ha d'incloure la delimitació de l'àmbit de l'actuació integrada, sense perjudici que el perímetre exacte de l'actuació pugua concretar-se en l'ordenació detallada. L'ordenació detallada ha d'incloure el perímetre exacte de l'actuació, la xarxa de serveis urbanístics i, si escau, les dotacions públiques que calga, les edificacions existents, i també les diferents fases d'execució de les obres d'urbanització. Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme l'aprovació definitiva del pla especial, d'acord amb el llibre I d'aquesta llei, i a l'ajuntament, la selecció del programa d'actuació integrada i la designació de l'urbanitzador, segons aquest llibre II.

2. El pla especial ha d'incloure, almenys, els documents tècnics següents:

a) Memòria descriptiva de la situació actual i justificativa de la proposta, en la qual es descriuen les circumstàncies d'implantació de cada nucli d'habitatges, s'identifiquen les parcel·les cadastrals que l'integren, es detallen les construccions i usos existents i les característiques dels serveis de què estan dotades. S'hi ha d'afegir un annex amb la relació dels propietaris afectats.

b) Plànols de l'estat actual de parcel·lació, grau d'urbanització, grau d'edificació, relació amb els nuclis urbans, activitats qualificades i amb la xarxa primària d'infraestructures i serveis existents.

c) Plànol d'ordenació que efectue una delimitació geomètricament racional del perímetre del nucli d'habitatges consolidat que s'ha de regularitzar, inclosos els terrenys estrictament necessaris per a implantar les dotacions públiques que es consideren adequades per al benestar de la població i la protecció de la qualitat del medi ambient, i també els estrictament necessaris destinats a usos terciaris. L'ordenació que es proposa ha de respectar la parcel·lació existent, sense perjudici dels ajustos que resulten necessaris per a complir els condicionants establits en aquest article.

d) Estudi d'integració paisatgística amb el contingut establert en l'annex II d'aquesta llei, amb especial incidència en les mesures que s'han d'adoptar en les edificacions preexistents.

e) Estudi de viabilitat econòmica de la inversió, inclosos altres costos de regularització establits i el termini d'execució de les obres i informe de sostenibilitat econòmica.

f) Estudis i documentació requerida per la normativa ambiental aplicable.

3. El programa d'actuació ha d'incloure, almenys, els documents següents:

a) Projecte d'urbanització o obres públiques ordinàries a formular, que incloga les obres d'urbanització estrictament imprescindibles per a atendre les necessitats residencials existents i per a la minimització d'impactes que motiva el planejament, adaptades al caràcter de l'actuació i al parcel·lari, l'orografia, la hidrologia superficial i subterrània, els camins i les altres infraestructures existents. En particular, ha d'incloure, preceptivament, un sistema de depuració d'abocaments de tota mena, que es pot agrupar per habitatges, uns espais destinats a la recollida regular de residus sòlids, un sistema viari que permeti un accés rodat segur a les edificacions i l'adequada connexió del nucli d'habitatges amb la xarxa viària. Així mateix, si resulta possible des del punt de vista econòmic, tècnic i ambiental, la disposició d'un sistema de subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica.

b) Annex en què es descriuen les obres que cal executar en l'interior de les parcel·les particulars per a aconseguir l'adaptació paisatgística, connectar els serveis de l'habitatge a la xarxa de clavegueram i sumi-

con independència 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.

Ciento treinta. El artículo 211 queda redactado como sigue:

1. La ordenación estructural de estas áreas se realizará por el plan general estructural, o su modificación, o por plan especial. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un plan especial.

La ordenación estructural incluirá la delimitación del ámbito de la actuación integrada, sin perjuicio de que el perímetro exacto de la actuación pueda concretarse en la ordenación pormenorizada. La ordenación pormenorizada incluirá el perímetro exacto de la actuación, la red de servicios urbanísticos y, en su caso, las dotaciones públicas que fueran necesarias, las edificaciones existentes, así como las diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización. Corresponde 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 plan especial debe incluir, por lo menos, los documentos técnicos siguientes:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describan las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identifiquen las parcelas catastrales que lo integran, se detallen las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que están dotadas. Se debe añadir un anexo con la relación de los propietarios afectados.

b) Planos del 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 geométrica racional del perímetro del núcleo de viviendas consolidado que se debe regularizar, incluidos 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, y también los estrictamente necesarios destinados a usos terciarios. La ordenación que se proponga debe respetar 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 esta ley, con especial incidencia en las medidas que se deben adoptar en las edificaciones preexistentes.

e) Estudio de viabilidad económica de la inversión, incluidos otros costos de regularización establecidos y el plazo de ejecución de las obras e informe de sostenibilidad económica.

f) Estudios y documentación requerida por la normativa ambiental aplicable.

3. El programa de actuación debe incluir, por lo menos, los siguientes documentos:

a) 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, la orografía, la hidrología superficial y subterránea, los caminos y las otras infraestructuras existentes. En particular, debe incluir, preceptivamente, un sistema de depuración de vertidos de todo tipo, que se puede agrupar por viviendas, unos espacios destinados a la recogida regular de residuos sólidos, un sistema viario que permita un acceso rodado seguro a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria. Asimismo, si resulta posible desde el punto de vista económico, técnico y ambiental, la disposición de un sistema de suministro de agua potable y de energía eléctrica.

b) Anexo en el que se describirán 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 sumi-



nistraments implantats, si molt convé, i l'adaptació de tanques o altres adaptacions a què obligue el pla.

c) Estudi dels costos de la implantació de serveis que resulten d'utilitat a tots els afectats, que s'han de sufragar en un 80 % en proporció als metres quadrats de sostre de cadascun dels habitatges i el 20 % restant en proporció a la superfície de la parcel·la vinculada. Els porxes i les instal·lacions esportives i de piscines computen cada metre quadrat d'ocupació de sòl com a equivalent a 0,5 m² de sostre.

d) Estudis dels costos de les obres que cal executar en l'interior de cadascuna de les parcel·les o edificacions particulars, en ser útils únicament al propietari, que s'han de sufragar a costa seu.

e) Conveni urbanístic de gestió que regule les relacions entre els propietaris i l'administració actuant i el procediment d'execució de la minimització que ha d'incloure, com a mínim, les determinacions següents:

1.^a Regulació dels costos derivats de la minimització de l'impacte territorial que han de ser assumits pels propietaris afectats, mitjançant pagament de les corresponents quotes d'urbanització, la quantia de les quals ha de ser fixada en el conveni urbanístic, i queden les finques o les parcel·les corresponents afectes, amb caràcter real, al pagament de les quotes a què es refereix l'apartat c anterior.

2.^a Regulació del deure de cessió a l'administració del sòl necessari per a les dotacions públiques i sòls terciaris a incorporar a la gestió de la regularització. Aquest deure s'ha de formalitzar preferentment mitjançant la cessió a l'ajuntament per raó de les condicions establides en el conveni urbanístic subscrit, o bé mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, per raó, si escau, de reparcel·lació i, finalment, quan no siga possible, l'aplicació de les dues alternatives anteriors, mitjançant l'expropiació forçosa.

3.^a Regulació dels terminis per a fer efectiva la cessió a l'administració dels sòls assenyalats en el número anterior, en funció, si escau, de les fases d'urbanització que es complisquen segons l'apartat 6 següent.

4. En el cas que hi haja activitats que puguen resultar incompatibles amb l'ús residencial a una distància del nucli d'habitatges inferior a la prevista per la normativa específica que els siga aplicable, es requereix un informe de les conselleries competents per raó de l'activitat de què es tracte i d'ordenació del territori.

5. Excepte conveni acordat entre els propietaris que representen la majoria de les parcel·les edificables privatives resultants i l'ajuntament, i en aquest cas s'ha de determinar la modalitat d'execució per la propietat d'acord amb aquesta llei, el desenvolupament i l'execució de l'actuació s'ha de dur a terme per iniciativa pública, bé mitjançant gestió directa, bé mitjançant gestió indirecta a través de la selecció d'un urbanitzador, d'acord amb el que hi ha establert en aquesta llei i la legislació estatal de contractes del sector públic.

6. En el cas de gestió directa, l'execució de l'actuació de minimització d'impacte pot desenvolupar-se mitjançant l'aplicació del règim de contribucions especials o d'altres formes de finançament que establisca l'administració urbanística actuant.

7. Es permet, mitjançant una resolució degudament justificada, l'execució per fases de les obres d'urbanització sempre que el termini total d'aquestes no supere els cinc anys, que pot ampliar-se fins a un màxim del doble en aquells casos justificats per l'elevat cost d'urbanització per metre quadrat o per les dificultats tècniques de l'execució.

8. Els propietaris han de participar necessàriament en l'execució del programa, de forma voluntària o forçosa, i han de pagar, en tot cas, la retribució a l'urbanitzador en metàl·lic.

Cent trenta-u. S'afegeix l'article 211 bis:

Article 211 bis. Actuacions de minimització d'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable

1. Els propietaris d'edificacions susceptibles d'acollir usos residencials que es troben en aquests supòsits establerts en l'article 210 d'aquesta llei, però per la ubicació allunyada de tot nucli d'habitatges consolidat no puguen integrar-se en un pla especial de minimització d'impactes, han de sol·licitar la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, per a la qual cosa han de presentar davant de l'ajuntament, juntament amb la sol·licitud, la documentació que acredite que no és possible incloure-les en un àmbit de minimització d'impactes d'aquells que regula l'article 210 d'aquesta llei. Correspon al ple de l'ajuntament la declaració de situació individualitzada de minimització

nistros implantadas, en su caso y cuando proceda, y la adaptación de vallados u otras a las que obligue el plan.

c) Estudio de los costes de la implantación de servicios que resulten de utilidad a todos los afectados, que 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. Los porches y las instalaciones deportivas y de piscinas computan cada metro cuadrado de ocupación de suelo como equivalente a 0,5 m² de techo.

d) 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, que se sufragarán a su costa.

e) 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:

1.º 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 apartado c anterior.

2.º 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.

3.º 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 según el apartado 6 siguiente.

4. 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 consellerias competentes por razón de la actividad de que se trate y ordenación del territorio.

5. 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.

6. 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.

7. Se permitirá, mediante resolución debidamente justificada, 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.

8. Los propietarios deberán participar necesariamente en la ejecución del programa, de forma voluntaria o forzosa, debiendo abonar, en todo caso, la retribución al urbanizador en metálico.

Ciento treinta y uno. Se añade el artículo 211 bis:

Artículo 211 bis. Actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

1. Los propietarios de edificaciones susceptibles de acoger usos residenciales que se encuentren en estos supuestos establecidos en el artículo 210 de esta ley, pero por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado no puedan integrarse en un plan especial de minimización de impactos, deben solicitar la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, para lo que deben presentar ante el ayuntamiento, junto con la solicitud, la documentación que acredite que no es posible incluirlas en un ámbito de minimización de impactos de aquellos que regula el artículo 210 de esta ley. Corresponde al pleno del ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización



d'impacte territorial, decisió reglada i singular sobre els requisits i els supòsits de fet regulats en aquesta llei i que no constitueix una decisió del pla general estructural. La declaració de situació individualitzada ha d'incloure les condicions edificatòries a què ha d'ajustar-se la posterior llicència de legalització de la construcció. En aquests casos no es poden aplicar els requisits establits en l'article 197.b d'aquesta llei.

La declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial implica la suspensió de la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre obres que puguen emparar-se en aquests. Queden en suspens així mateix els terminis de prescripció o caducitat de les accions o procediments en execució o tramitació.

2. Després d'haver obtingut la declaració a què es refereix l'apartat anterior, la persona interessada ha de sol·licitar una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació en l'ajuntament a què ha d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística, una anàlisi de les afectacions i els riscos ambientals i les mesures correctores proposades per a evitar-los, un projecte bàsic, on es describa la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 180 bis i concordants d'aquesta llei.

En un termini màxim de quatre anys des de l'obtenció de la llicència, la persona interessada ha de sol·licitar en l'ajuntament la llicència d'ocupació aportant el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial com també la resta de documents tècnics necessaris.

En el cas que els habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es troben en terreny forestal o contigu a aquest, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableix per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

En el cas que l'habitatge objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en una àrea inundable, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional de protecció civil i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

3. De forma prèvia a l'atorgament de la llicència s'ha de sol·licitar un informe vinculant de la conselleria o les conselleries amb competència en urbanisme i paisatge i inundabilitat quan estiga situada en una zona inundable, s'ha d'atorgar tràmit d'audiència als propietaris contigus i s'ha d'efectuar un període d'exposició pública d'un mínim de vint dies.

4. Cal un informe previ i vinculant de les administracions amb competències afectades per a l'atorgament de llicència a edificacions, respecte de les quals càpiguen accions de restabliment de la legalitat urbanística, que es troben:

- Situades en sòl que tinga qualsevol tipus de protecció pels seus especials valors ambientals.
- Afectades per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització.

Cent trenta-dos. L'article 212 queda redactat d'aquesta manera:

1. Després de l'aprovació del pla especial i el programa d'actuació, les parcel·les existents seran indivisibles, excepte per a l'agregació de la part segregada a una altra de contigua, si ambdues compleixen la parcel·la mínima establida.

2. Els habitatges existents, una vegada concloues les infraestructures programades per a la minimització de l'impacte territorial, poden ser legalitzats mitjançant la sol·licitud de la preceptiva llicència d'obres de legalització a l'efecte d'acreditar que l'immoble compleix el que hi ha establert en el pla especial de l'actuació de minimització d'impacte territorial. En aquests supòsits no s'apliquen els requisits per als habitatges unifamiliars regulats en l'article 197.b d'aquesta llei.

3. En aquestes edificacions no es pot concedir cap llicència d'obra o ús que implique una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada, ni tan sols amb elements desmontables provisionals. El pla i la llicència de minimització poden regular l'autorització futura d'obres de reforma interior o per a l'execució de petits elements auxiliars que no incrementen l'edificabilitat i no suposen cap alteració negativa dels efectes

de impacto territorial, decisión reglada y singular sobre los requisitos y los supuestos de hecho regulados en esta ley y que no constituye una decisión del plan general estructural. La declaración de situación individualizada debe incluir las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la posterior licencia de legalización de la construcción. En estos casos no se pueden aplicar los requisitos establecidos en el artículo 197.b de esta ley.

La declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial 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 estos. Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o tramitación.

2. Después de haber obtenido la declaración a que se refiere el apartado anterior, la persona interesada ha de solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el ayuntamiento a la que debe adjuntar un estudio de integración paisajística, un análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos, un proyecto básico, donde se describa la situación actual de la edificación y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 180 bis y concordantes de esta ley.

En un plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la licencia, la persona interesada deberá solicitar en el ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial así como el resto de documentos técnicos necesarios.

En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o contiguo a este, se debe procurar la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.

En caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes deben exigir 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 prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

3. De forma previa al otorgamiento de la licencia se deberá solicitar informe vinculante de la conselleria o consellerias con competencia en urbanismo y paisaje e inundabilidad cuando esté situada en una zona inundable, se otorgará trámite de audiencia a los propietarios colindantes y se deberá efectuar un periodo de exposición pública de un mínimo de veinte días.

4. Precisarà informe previo i vinculant de les administracions amb competències afectades, el otorgament de llicència a edificacions, respecte de les quals quepan accions de restabliment de la legalitat urbanística, que se encuentren:

- Situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales.
- Afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización.

Ciento treinta y dos. El artículo 212 queda redactado como sigue:

1. Tras la aprobación del plan especial y el programa de actuación, las parcelas existentes serán indivisibles, salvo para la agregación de la parte segregada a otra colindante, si ambas cumplen la parcela mínima establecida.

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. En estos supuestos no son de aplicación los requisitos para las viviendas unifamiliares regulados en el artículo 197.b de esta ley.

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



paisatgístics i ambientals assolits amb la minimització. La concessió d'aquestes llicències ha de disposar de l'informe previ vinculant de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i paisatge.

4. Les parcel·les no edificades han de quedar fora de l'àmbit de l'actuació; si se n'inclou cap, ha de romandre sense edificació en l'ús agrari o forestal o ha de ser destinada a espai lliure, i en tot cas ha de quedar exempta del pagament dels costos d'urbanització.

5. En cas d'incompliment de l'obligació indicada en l'article 180 bis.1 i concordants, l'ajuntament pot, amb audiència prèvia per un termini de vint dies a les persones interessades, dictar les ordres d'execució necessàries per al compliment del que s'hi disposa. Les ordres s'han de subjectar al règim establert en els articles 182 i concordants d'aquesta llei.

6. Al cap de sis mesos de dictar les ordres indicades, si no s'ha adaptat l'edificació al que estableix aquesta disposició, l'ajuntament pot imposar multes coercitives, en els termes que estableix l'apartat 1.a de l'article 241 d'aquesta llei i, si escau, les obres corresponents a l'obligació establida en l'article 180 bis.1 d'aquesta llei poden ser executades subsidiàriament per part de l'ajuntament.

Cent trenta-tres. L'article 213 queda redactat com segueix:

Article 213. Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes d'aquesta llei i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguen procedents d'acord amb la legislació aplicable, els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i vol:

a) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl quan no formen part d'un projecte de reparcel·lació.

b) Les obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta

c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions semblants, ja siguen provisionals o permanents.

d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan aquesta tala es derive de la legislació de protecció del domini públic.

Cent trenta-quatre. L'article 214 queda redactat com segueix:

1. Estan subjectes a declaració responsable, en els termes de l'article 222 d'aquesta llei:

a) La instal·lació d'estesos elèctrics, telefònics o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe i la reparació de conduccions en el subsòl, només en sòl urbà i sempre que no afecte domini públic, edificis protegits o entorns protegits d'immobles declarats com a bé d'interès cultural o bé de rellevància local, ni a altres àrees de vigilància arqueològica.

b) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura, sense suposar substitució o reposició d'elements estructurals principals, o a l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions, que no estiguen subjectes a llicència d'acord amb l'article 213 d'aquesta llei.

c) Les obres de mera reforma que no supose alteració estructural de l'edifici, ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, com també les de manteniment de l'edificació que no requerisquen col·locació de bastida en via pública.

d) Les actuacions d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, sempre que tinguen un abast puntual quan no afecten l'estructura o les parts o elements dels immobles objecte de protecció, ni l'aspecte exterior, incloses les cobertes, les façanes i els elements artístics i acabats ornamentals ni cap element subjecte a protecció específica.

e) L'alçament i la reparació de murs de fàbrica o maçoneria, no estructurals, i la tanca de parcel·les, independentment del sistema constructiu triat que no estiguen subjectes a llicència d'acord amb l'article 213 d'aquesta llei.

f) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conculsa la seua construcció, d'acord amb el que preveu la legislació vigent

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 y paisaje.

4. Las parcelas no edificadas deberán quedar fuera del ámbito de la actuación. Si se incluyera alguna, esta permanecerá sin edificación en su uso agrario o forestal o será destinada a espacio libre, y en todo caso quedará exenta del pago de los costes de urbanización.

5. En caso de incumplimiento de la obligación indicada en el artículo 180 bis.1 y concordantes, el ayuntamiento podrá, previa audiencia por un plazo de veinte 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 de esta ley.

6. A los seis 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 bis.1 de esta ley podrán ser ejecutadas subsidiariamente por el ayuntamiento.

Ciento treinta y tres. El artículo 213 queda redactado como sigue:

Artículo 213. Actos sujetos a licencia

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, los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

Ciento treinta y cuatro. El artículo 214 queda redactado como sigue:

1. 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, a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, ni a otras áreas de vigilancia arqueológica.

b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura, sin suponer sustitución o reposición de elementos estructurales principales, o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones, que no estén sujetas a licencia de acuerdo con el artículo 213 de esta ley.

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) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, siempre que tengan un alcance puntual cuando no afecten a la estructura o a las partes o elementos de los inmuebles objeto de protección, ni al aspecto exterior, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales ni a ningún elemento sujeto a protección específica.

e) El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el vallado de parcelas, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia de acuerdo con el artículo 213 de esta ley.

f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación



en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, com també el segon i els següents actes d'ocupació d'habitatges.

2. Estan subjectes a declaració responsable d'acord amb el que estableix l'apartat anterior i sempre que vagen acompanyades de certificació emesa per un organisme de certificació administrativa o un col·legi professional en els termes degudament establits en la disposició adicional novena Entitats col·laboradores amb l'administració.

a) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes, siga quin siga el seu ús.

b) Les obres i els usos que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional, excepte les incloses en l'article 213.

c) La demolició de les construccions.

d) La modificació de l'ús de les construccions, les edificacions i les instal·lacions, com també l'ús del vol sobre aquests.

e) Els actes d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, excepte els inclosos en l'article 213.

f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, excepte el que disposa l'article 215.1.b d'aquesta llei.

g) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte el que disposa l'article 214 d'aquesta llei.

h) L'alçament de murs de fàbrica i la tanca, en els casos i sota les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans reguladores de la seua harmonia amb l'entorn.

i) L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsòl, excepte les incloses en l'article 13.

j) L'obertura de camins, com també la modificació o la pavimentació.

k) La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten la configuració del territori.

l) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

m) Totes les altres actuacions no incloses en l'article 213, ni el 215 ni l'apartat 1 d'aquest article d'aquesta llei.

3. No obstant això, els municipis mitjançant l'aprovació de la corresponent ordenança podran sotmetre a llicència expressa els actes d'ús, transformació i edificació de sòl, subsòl i vol inclosos en l'apartat 2, i en la lletra f de l'apartat 1. També podran exigir certificat d'organisme de certificació administrativa per a aquest últim supòsit en el cas de mantenir l'autorització per declaració responsable.

Cent trenta-cinc. S'afegeix l'apartat 3 a l'article 215:

3. Els moviments de terra propis de la pràctica ordinària de les tasques agrícoles, com ara la treballada, l'arada profunda, la formació de taules i cavallons, inclosos els propis de la replantació d'espècies lleñoses sempre que no impliquen actuacions compreses en els articles 213 i 214 d'aquesta llei.

Cent trenta-sis. L'article 216 queda redactat d'aquesta manera:

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no establides en el pla, sempre que no en dificulten l'execució ni el desincentiven, subjectes a un termini màxim de cinc anys, en sòl urbà, siga en edificacions o en parcel·les sense edificar sobre les quals no hi haja sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.

2. Així mateix, es pot atorgar la llicència per a obres i usos provisionals en sòl no urbanitzable comú sempre que:

a) L'ús de què es tracte estiga permès pel planejament urbanístic i territorial i per la normativa sectorial aplicable.

b) No es tracte d'un ús residencial ni industrial.

c) El termini pel qual s'atorga la llicència siga inferior a tres mesos.

d) Es complisquen les condicions de provisionalitat de les obres i els usos establits en l'apartat 3 d'aquest article.

3. La provisionalitat de l'obra o l'ús ha de deduir-se de les característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura eradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolar o eradicar l'actuació quan vença el termini o

vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

2. Están sujetas a declaración responsable de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior y siempre que vayan acompañadas de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional en los términos debidamente establecidos en la disposición adicional novena Entidades colaboradoras con la administración.

a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

b) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo las incluidas en el artículo 213.

c) La demolición de las construcciones.

d) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.

e) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, salvo los incluidos en el artículo 213.

f) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.b de esta ley.

g) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo 214 de esta ley.

h) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado, en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladores de su armonía con el entorno.

i) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo, salvo las incluidas en el artículo 13.

j) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

k) 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.

l) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

m) Todas las demás actuaciones no incluidas en el artículo 213, ni 215 ni el apartado 1 de este artículo de esta ley.

3. No obstante, los municipios mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza podrán someter a licencia expresa los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo incluidos en el apartado 2, y en la letra f del apartado 1. También podrán exigir certificado de organismo de certificación administrativa para este último supuesto en el caso de mantener la autorización por declaración responsable.

Ciento treinta y cinco. Se añade el apartado 3 al artículo 215:

3. Los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el laboreo, el desfonde, la formación de mesetas y caballones, incluyendo los propios de la replantación de especies leñosas siempre que no impliquen actuaciones comprendidas en los artículos 213 y 214 de esta ley.

Ciento treinta y seis. El artículo 216 queda redactado como sigue:

1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

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 y territorial y por la normativa sectorial aplicable.

b) No se trate de un uso residencial ni industrial.

c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a tres meses.

d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo.

3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo



es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a qualsevol indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

Cent trenta-set. Es modifica la lletra *c* i s'afegeix la lletra *d* a l'apartat 1 i es modifica l'apartat 2 de l'article 221, que queden redactats com segueix:

c) Les d'intervenció, que seran qualssevol obres subjectes a llicència que afecten edifici catalogat o en tràmit de catalogació, en el termini de tres mesos.

d) La resta de supòsits subjectes a llicència, en el termini de dos mesos.

2. Els ajuntaments podran atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte:

a) A reserva de l'esmena o suplement d'aquest en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa, sempre que el conjunt del projecte siga viable i les esmenes pendents no afecten aquesta fase.

b) Per a la seua execució parcial o per fases successives, sempre que una i altres siguen susceptibles de complir els requisits de la primera ocupació. En aquests casos, l'inici de l'execució de la llicència corresponent a les obres o la fase subsegüent ha de tenir lloc dins dels sis mesos següents a la conclusió de l'anterior i la finalització ha de ser la que establisca la llicència inicial.

Cent trenta-vuit. L'article 222, apartat 3, queda redactat de la manera següent:

3. El promotor, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que compleix tots els requisits exigibles per a executar l'actuació de què es tracte, i presentada aquesta davant l'ajuntament o l'entitat local competent, juntament amb tota la documentació exigida, està habilitat per a l'inici immediat, sense perjudici de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits que habiliten per a l'exercici del dret i de l'adequació del que executa al contingut de la declaració.

Cent trenta-nou. L'article 223, apartat 1, queda redactat com segueix:

1. El venciment del termini per a l'atorgament de llicències sense que s'haja notificat resolució expressa legitima la persona interessada que haja presentat la sol·licitud per a entendre-la estimada per silenci administratiu en els supòsits de l'article 214.2.a, *d*, *h* i *l* d'aquesta llei.

Cent quaranta. L'article 225 queda redactat de la manera següent:

1. Totes les llicències s'atorgen per un termini determinat tant per a iniciar, concloure i no interrompre les obres, d'acord amb l'article 179 d'aquesta llei, excepte les referides als usos, que tenen vigència indefinida, sense perjudici de l'obligació legal d'adaptació a les normes que en cada moment els regulen.

2. Els municipis poden concedir pròrrogues dels terminis de les llicències per un nou termini no superior a l'inicialment acordat, sempre que la llicència siga conforme amb l'ordenació urbanística vigent en el moment de l'atorgament de la pròrroga.

3. La caducitat de la llicència s'ha de declarar amb audiència prèvia de la persona interessada.

4. La declaració de caducitat extingeix la llicència, i no es poden iniciar ni prosseguir les obres si no se sol·licita i s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística en vigor. Si l'obra o la instal·lació queda inacabada o paralitzada, després de la declaració de caducitat, pot dictar-se una ordre d'execució per a acabar els treballs imprescindibles per a assegurar la seguretat, la salubritat i l'ornament públic de l'obra interrompuda. Una vegada haja transcorregut un any des de la declaració de caducitat, l'obra inacabada ja pot subjectar-se al règim d'edificació forçosa.

Cent quaranta-u. L'article 236, apartat 5, queda redactat de la manera següent:

5. El termini de quinze anys establert en l'apartat primer no es pot aplicar a les actuacions que s'hagen executat sobre terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes, vials, espais lliures o usos dotacionals públics, terrenys o edificis que pertanguen al domini públic o esti-

o se cumpla la condició que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Ciento treinta y siete. Se modifica la letra *c* y se añade la letra *d* al apartado 1 y se modifica el apartado 2 del artículo 221, que quedan redactados como sigue:

c) Las de intervención, que serán cualesquiera obras sujetas a licencia que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el plazo de tres meses.

d) El resto de supuestos sujetos a licencia, en el plazo de dos meses.

2. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto:

a) A reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa, siempre que el conjunto del proyecto sea viable y las subsanaciones pendientes no afecten a dicha fase.

b) Para su ejecución parcial o por fases sucesivas, siempre que una y otras sean susceptibles de cumplir los requisitos de la primera ocupación. En tales casos, el inicio de la ejecución de la licencia correspondiente a las obras o fase subsecuente deberá tener lugar dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de la anterior y su finalización será la que establezca la licencia inicial.

Ciento treinta y ocho. El artículo 222, apartado 3, queda redactado como sigue:

3. El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar la actuación de que se trate, y presentada esta ante el ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para su inicio inmediato, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

Ciento treinta y nueve. El artículo 223, apartado 1, queda redactado como sigue:

1. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará a la persona interesada que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos del artículo 214. 2.a, *d*, *h* y *l* de esta ley.

Ciento cuarenta. El artículo 225 queda redactado como sigue:

1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, concluir y no interrumpir las obras, de acuerdo con el artículo 179 de esta ley, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.

3. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa.

Ciento cuarenta y uno. 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 perte-

guen inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià. Tampoc no es pot aplicar sobre sòl no urbanitzable. En aquests casos no ha d'haver-hi cap termini de caducitat de l'acció, quant a la possibilitat de restauració de la legalitat i reparació a l'estat anterior dels béns a què es refereix aquest apartat.

Cent quaranta-dos. L'article 238.1.a queda redactat de la manera següent:

a) Pel fet que es tracta d'obres d'edificació, no legalitzables o legalitzables no legalitzades d'acord amb el procediment establert per a fer-ho, les operacions de restauració consisteixen en la demolició de les edificacions realitzades il·legalment.

Cent quaranta-tres. S'afegeix un paràgraf al final de l'article 241, apartat 1:

En els procediments de restauració de la legalitat urbanística iniciats a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el termini màxim per a imposar multes coercitives o culminar el procediment d'execució forçosa pels mitjans legals és de tres anys des que es notifique l'ordre d'execució. Després del transcurso del termini, l'administració ha de procedir, preceptivament, a la immediata execució subsidiària.

Cent quaranta-quatze. L'article 255, apartat 8, queda redactat d'aquesta manera i s'afegeix l'apartat 10:

8. La sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica dels instruments de planejament i l'inici de la tramitació dels instruments de gestió que comporten la possibilitat de legalització de construccions, instal·lacions i la declaració de situació individualitzada de minimització impacte territorial donen lloc a la suspensió, per un termini màxim de tres anys, de la tramitació del procediment administratiu sancionador previst en aquesta llei, això amb relació a les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos que puguen legalitzar-se després de l'aprovació. Aquesta suspensió interromp el termini de prescripció de la infracció previst en l'article 251 d'aquesta llei.

10. La suspensió regulada en aquest precepte també afecta les sancions ja imposades o liquidades que estiguen en fase d'execució o cobrament. En aquests casos s'ha de suspendre el procediment d'execució o cobrament, amb interrupció del termini previst en l'article 252 d'aquesta llei. Una vegada aprovat definitivament l'instrument de planejament o atorgada la llicència que permeta la legalització de la construcció, s'ha de revocar la sanció inicial i imposar la prevista en l'article 265.1 d'aquesta llei, en el grau que corresponga.

Cent quaranta-cinc. Es modifica la disposició addicional segona de la Llei 5/2014, amb la redacció següent:

Disposició addicional segona. De la creació d'un cos superior de tècnics en anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge

Es modifica el annex I de la Llei 10/2010, de 9 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i gestió de la funció pública valenciana, per incorporar-hi el cos següent:

Administració especial.

Cos: Superior tècnic d'anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge A-35.

Requisits:

Títol universitari de llicenciatura, enginyeria, arquitectura o equivalent, o bé títol universitari oficial de grau més títol oficial de màster universitari que, d'acord amb els plans d'estudi vigents, habiliten per a exercir les activitats de caràcter professional relacionades amb les funcions assignades als llocs.

Grup/subgrup professional: A1.

Funcions: Dirigir, gestionar, proposar, informar, controlar, estudiar, programar i assessorar les actuacions i les activitats relacionades amb l'anàlisi territorial, l'avaluació, l'ordenació i la gestió del territori, l'execució i la planificació dels instruments de planejament i la implantació dels projectes d'inversions estratègiques sostenibles.

Cent quaranta-sis. S'afegeixen les disposicions addicionals quarta, cinquena, sisena, setena i vuitena:

Quarta. Règim de les edificacions, una vegada transcorregut el termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística

nezan 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.

Ciento cuarenta y dos. El artículo 238.1.a queda redactado como sigue:

a) Tratándose de obras de edificación, no legalizables o legalizables no legalizadas de acuerdo con el procedimiento establecido para ello, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.

Ciento cuarenta y tres. 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 tres años desde que se notifique la orden de ejecución. Transcurrido ese plazo, la administración deberá preceptivamente proceder a la inmediata ejecución subsidiaria.

Ciento cuarenta y cuatro. El artículo 255, apartado 8, queda redactado como sigue y se añade el apartado 10:

8. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de los instrumentos de planeamiento y el inicio de la tramitación de los instrumentos de gestión que comportan la posibilidad de legalización de construcciones, instalaciones y la declaración de situación individualizada de minimización impacto territorial darán lugar a la suspensión, por un plazo máximo de tres años, de la tramitación del procedimiento administrativo sancionador previsto en esta ley, ello en relación con las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos que puedan legalizarse después de su aprobación. Esta suspensión interrumpirá el plazo de prescripción de la infracción previsto en el artículo 251 de esta ley.

10. La suspensión regulada en este precepto también afectará a las sanciones ya impuestas o liquidadas que estén en fase de ejecución o cobro. En estos casos se suspenderá el procedimiento de ejecución o cobro, con interrupción del plazo previsto en el artículo 252 de esta ley. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento u otorgada la licencia que permita la legalización de la construcción, se revocará la sanción inicial y se impondrá la prevista en el artículo 265.1 de esta ley, en el grado que corresponda.

Ciento cuarenta y cinco. Se modifica la disposición adicional segunda como sigue:

Disposició addicional segona. De la creació d'un cos superior de tècnics en anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge

Se modifica el anexo I de la Ley 10/2010, de 9 de junio, de la Generalitat, de ordenación y gestión de la función pública valenciana, incorporándose el siguiente cuerpo:

Administración especial.

Cuerpo: Superior técnico de análisis, gestión y ordenación del territorio, urbanismo y paisaje A-35.

Requisitos:

Título universitario de licenciatura, ingeniería, arquitectura o equivalente, o bien título universitario oficial de grado más título oficial de máster universitario que, de acuerdo con los planes de estudio vigentes, habiliten para ejercer las actividades de carácter profesional relacionadas con las funciones asignadas a los puestos.

Grupo/subgrupo profesional: A1.

Funciones: Dirigir, gestionar, proponer, informar, controlar, estudiar, programar y asesorar las actuaciones y actividades relacionadas con el análisis territorial, la evaluación, ordenación y gestión del territorio, la ejecución y planificación de los instrumentos de planeamiento y la implantación de los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles.

Ciento cuarenta y seis. 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



Amb l'excepció expressada en l'article 212.2 d'aquesta llei, i en les ordres individualitzades, la caducitat de les accions de restabliment de la legalitat urbanística que s'haja produït abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei no comporta la legalització de les obres i de les construccions executades sense complir la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no poden dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació d'allò que s'ha construït il·legalment. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'aquestes construccions i edificacions, l'administració actuant pot ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, la salubritat i l'ornament o el paisatge de l'entorn.

Cinquena. Informes de condicions tecnicoeconòmiques de les empreses distribuïdores d'energia elèctrica

1. En els informes de condicions tecnicoeconòmiques que evacuen les empreses distribuïdores per als nous subministraments, o per l'ampliació de potència dels existents, inclosos els corresponents a actuacions urbanístiques i a la implantació o l'ampliació d'activitats en el territori, que impliquen una nova extensió de xarxa, han de justificar, de forma expressa i motivada, l'elecció del punt i de la tensió de connexió, per a la qual cosa han de recollir les dades que acrediten la falta de capacitat, o altres causes reglamentàries, que impedisquen que el punt de connexió per a alimentar el subministrament sol·licitat no puga realitzar-se des dels diferents punts de les xarxes de distribució més pròxims elèctricament al subministrament mencionat. Igualment, aquest informe ha d'expressar de forma clara i degudament justificada per al sol·licitant les instal·lacions i els costos dels quals no ha de fer-se càrrec, amb motiu del sobredimensionament i de les millores de qualitat o dels requisits addicionals en les instal·lacions no exigibles reglamentàriament.

Quan les instal·lacions de nova extensió hagen de ser cedides a la distribuïdora d'acord amb la legislació vigent, aquesta ha d'informar expressament el sol·licitant que les haja costejades sobre la possibilitat d'exigir la subscripció d'un conveni de rescabament d'aquests costos davant de tercers, per una vigència mínima de deu anys i així aquesta infraestructura quedaria oberta a l'ús de tercers.

2. Aquells que tinguen la condició d'interessats en l'expedient administratiu en el si del qual s'emeta l'informe a què es refereix l'apartat anterior, poden presentar escrit d'al·legacions davant la conselleria competent en matèria d'energia a l'efecte que dicte una resolució vinculant sobre la qüestió plantejada.

Sisena. Classificació de terrenys forestals incendiats com a sòl no urbanitzable

Els terrenys forestals que hagen patit els efectes d'un incendi no poden classificar-se o reclassificar-se com a sòl urbà o urbanitzable, ni poden minorar les proteccions derivades de l'ús i de l'aprofitament forestal en el termini de 30 anys des que s'haja extingit l'incendi, d'acord amb la legislació estatal i de la Comunitat Valenciana en matèria de forests.

Setena. Pla per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici

El termini màxim per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici, en funció de l'any de construcció de l'edifici serà el següent:

Any de construcció de l'edifici	Termini límit de presentació i registre de l'informe d'avaluació de l'edifici
Anterior a 1901	31 de desembre de 2020
De 1901 a 1950	31 de desembre de 2021
De 1951 a 1971	31 de desembre de 2022
A partir de 1972	31 de desembre de l'any següent a l'any en què l'edifici complisca 50 anys

Vuitena. Entitats urbanístiques de capital públic

1. La Generalitat, les diputacions provincials i els municipis, com també els ens instrumentals dependents, poden crear i servir-se d'entitats urbanístiques de capital públic per a gestionar les competències urbanístiques i especialment per als fins de redacció, gestió i execució del planejament, consultoria i assistència tècnica, prestació, implantació, ampliació, conservació o manteniment de serveis i activitats urba-

Con la salvedad expresada en el artículo 212.2 de esta ley, y en las órdenes 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, dicho informe expresará de forma clara y debidamente justificada para el solicitante, las instalaciones y costes de los que este 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, esta informará expresamente al solicitante que las haya costeado de la posibilidad de exigir la suscripción de un convenio de rescabamiento de dichos costes frente a terceros, por una vigencia 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 incendiados como suelo no urbanizable

Los terrenos forestales que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclassificarse 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, de acuerdo con la legislación estatal y de la Comunitat Valenciana en materia de montes.

Séptima. Plan para la elaboración y registro del informe de evaluación del 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 de presentación y registro del informe de evaluación del edificio
Anterior a 1901	31 de diciembre de 2020
De 1901 a 1950	31 de diciembre de 2021
De 1951 a 1971	31 de diciembre de 2022
A partir de 1972	31 de diciembre del año siguiente al año en que el edificio cumpla 50 años

Octava. Entidades urbanísticas de capital público

1. La Generalitat, las diputaciones provinciales y los municipios, así como entes instrumentales dependientes podrán crear y servirse de entidades urbanísticas de capital público para gestionar las competencias urbanísticas y especialmente para los fines de redacción, gestión y ejecución del planeamiento, consultoría y asistencia técnica, prestación, implantación, ampliación, conservación o mantenimiento de servicios y



nitzadores, d'execució d'equipaments, i també la gestió i l'explotació de les obres i els serveis resultants.

Aquestes societats han de tenir la condició de mitjà propi de l'administració, i el seu règim és l'establert a aquest efecte en la legislació de contractes del sector públic i en la legislació de règim jurídic del sector públic.

2. Les entitats urbanístiques poden adoptar la forma de qualsevol de les entitats integrants del sector públic institucional i s'han de regir per les normes que regulen amb caràcter general aquesta forma de personificació.

3. En els estatuts socials o, a falta d'això, en l'acord de constitució d'aquestes societats s'han d'incloure les bases de col·laboració amb altres ens públics i, si escau, privats, les quals han de preveure els aspectes tecnicourbanístics, economicofinancers, de gestió i explotació de les obres o serveis resultants de l'actuació.

4. Les aportacions socials poden fer-se en efectiu o en qualsevol classe de béns i drets avaluables econòmicament, pertanyents tant al seu patrimoni ordinari com als patrimonis públics de sòl o de naturalesa demanial.

5. En l'objecte d'aquestes entitats urbanístiques ha de constar expressament:

a) L'elaboració i la redacció de planejament de desenvolupament, projectes d'urbanització i qualssevol informes, estudis i assistència tècnica de contingut urbanístic.

b) La promoció, la gestió i l'execució d'actuacions urbanístiques. Si l'administració urbanística actuant opta per aportar o transmetre a l'entitat els terrenys o els aprofitaments urbanístics de què siga propietària i resulten afectats per l'actuació urbanística encomanada, aquesta aportació o transmissió pot ser en ple domini o limitar-se al dret de superfície, o a un altre o uns altres drets reals existents constituïts a aquest efecte.

c) La gestió, la promoció i l'execució del patrimoni públic de sòl, d'acord amb la destinació que li és propi. A aquest efecte, l'entitat pot assumir titularitats fiduciàries de disposició; les dominicals corresponen a l'administració titular.

d) La gestió de les expropiacions per a l'execució de planejament o obres determinades.

e) La conservació de la urbanització i la gestió dels serveis que en aquesta s'han de prestar de ciclo integral de l'aigua, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i infraestructures de telecomunicacions.

6. Per a la realització de l'objecte social, l'entitat urbanística pot:

a) Adquirir, transmetre, construir, modificar i extingir qualsevol classe de drets sobre béns mobles o immobles que autoritze la legislació vigent, amb vista a la millor consecució de la urbanització, l'edificació i l'aprofitament de l'àrea d'actuació.

b) Realitzar directament convenis amb els organismes competents, que hagen de coadyuvar, per raó de la seua competència, al millor èxit de la gestió.

c) Alienar, fins i tot anticipadament, les parcel·les que donen lloc als solars resultants de l'ordenació, en els termes més convenients per a assegurar-ne l'edificació en els terminis o de la forma prevista. La mateixa facultat l'assisteix per a alienar els aprofitaments urbanístics atorgats pel planejament i que han de materialitzar-se en les parcel·les resultants de l'ordenació.

d) Exercitar la gestió dels serveis implantats, fins que siguen formalment assumits per l'organisme competent si això es considerara adequat per als interessos generals.

e) Actuar com a mitjà propi de l'administració urbanística, o com a entitat purament privada en les actuacions de què es tracte i en concurrència plena amb tercers.

f) Ser beneficiària de les expropiacions urbanístiques que hagen de realitzar-se en desenvolupament de la seua activitat. Quan l'entitat actue com a beneficiària de l'expropiació en cas d'incompliment del deure d'edificar per la propietat, ha d'assumir davant de l'administració el deure d'edificar en els terminis que es fixen en el conveni que regule l'actuació, que en cap cas no poden ser més llargs que els atorgats inicialment pel propietari.

7. L'entitat pública pot constituir-se en societat pública de conservació, gestió i prestació de serveis assignats per la legislació local a l'administració local en aquesta matèria.

actividades urbanizadoras, de ejecución de equipamientos, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.

Estas sociedades deberán tener la condición de medio propio de la administración, siendo su régimen el establecido al efecto en la legislación de contratos del sector público y en la legislación de régimen jurídico del sector público.

2. Las entidades urbanísticas podrán adoptar la forma de cualquiera de las entidades integrantes del sector público institucional y se regirán por las normas que regulen con carácter general dicha forma de personificación.

3. En los estatutos sociales o, en su defecto, en el acuerdo de constitución de estas sociedades se incluirán las bases de colaboración con otros entes públicos y, en su caso, privados, las cuales contemplarán los aspectos técnico-urbanísticos, económico-financieros, de gestión y explotación de las obras o servicios resultantes de la actuación.

4. Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de bienes y derechos evaluables económicamente, pertenecientes tanto a su patrimonio ordinario como a sus patrimonios públicos de suelo o de naturaleza demanial.

5. En el objeto de estas entidades urbanísticas deberá constar expresamente:

a) La elaboración y redacción de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas. Si la administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la entidad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes constituidos al efecto.

c) La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la entidad podrá asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la administración titular.

d) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas.

e) La conservación de la urbanización y la gestión de los servicios que en esta se deben prestar de ciclo integral del agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público e infraestructuras de telecomunicaciones.

6. Para la realización del objeto social, la entidad urbanística podrá:

a) Adquirir, transmitir, construir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice la legislación vigente, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente si ello se considerara adecuado para los intereses generales.

e) Actuar como medio propio de la administración urbanística, o como entidad puramente privada en las actuaciones de que se trate y en concurrència plena con terceros.

f) Ser beneficiaria de las expropiaciones urbanísticas que deban realizarse en desarrollo de su actividad. Cuando la entidad actúe como beneficiaria de la expropiación en caso de incumplimiento del deber de edificar por la propiedad, asumirá frente a la administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente por el propietario.

7. La entidad pública podrá constituirse en sociedad pública de conservación, gestión y prestación de servicios asignados por la legislación local a la administración local en esta materia.



8. En cas d'extinció, la liquidació de les entitats urbanístiques es realitzarà en els termes que estableixen els seus estatuts i la legislació que s'hi haja d'aplicar per raó del tipus de societat de què es tracte.

Cent quaranta-set. S'afegeix una nova disposició addicional:

Disposició addicional novena. Entitats col·laboradores de l'administració

1. Els ajuntaments poden exercir les funcions en matèria urbanística a què es refereix aquest precepte a través d'entitats col·laboradores de l'administració, o dels diferents col·legis professionals amb relació a les competències específiques que els seus col·legiats ostenten, d'acord amb la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació.

2. Les entitats col·laboradores de l'administració o els col·legis professionals corresponents poden exercir les funcions següents:

a) Verificar els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i la documentació corresponents a la llicència o la declaració responsable, exigits per la normativa aplicable.

b) Acreditar que els projectes i la documentació tècnica compleixen les previsions i la normativa aplicable.

c) Emetre informes sobre l'adequació de les obres a la llicència atorgada durant el procés d'execució d'aquestes.

d) Emetre l'informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la declaració responsable de llicència o de primera ocupació.

3. La regulació del sistema d'habilitació, funcionament i registre d'aquestes entitats s'ha de fer mitjançant un decret del Consell a proposta de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Els ajuntaments, en desenvolupament de la regulació a què es refereix l'apartat anterior poden establir els tipus d'infraccions, que es classifiquen en molt greus, greus i lleus, atesos els criteris següents:

a) La gravetat del perjudici que comporten per a la seguretat de persones, béns o medi ambient.

b) La reducció en la qualitat dels serveis de les entitats col·laboradores.

c) La reiteració o la prolongació.

5. Per la comissió d'infraccions poden imposar-se les sancions següents, que s'han de graduar per part dels ajuntaments per mitjà de les ordenances corresponents:

a) Per infracció lleus, multa compresa entre 6.000 i 30.000 euros.

b) Per infraccions greus, multa compresa entre 30.001 i 100.000 euros i, segons les circumstàncies de la infracció, suspensió del títol habilitant per període no inferior a sis mesos.

c) Per infraccions molt greus, multa compresa entre 100.001 i 600.000 euros i suspensió de l'habilitació per període no inferior a dotze mesos.

Segons les circumstàncies de la infracció, pot imposar-se també la revocació de l'habilitació i la supressió consegüent de la inscripció del registre de l'entitat infractora.

6. Sense perjudici de l'anterior, els ajuntaments han de garantir l'adequació entre la gravetat de l'acció o l'omissió constitutiva de la infracció i la sanció aplicada, tenint en compte que en cap cas la comissió de les infraccions pot resultar més beneficiosa per a l'infractor que el compliment de les normes infringides i considerant, especialment, de forma conjunta o separada, els criteris següents:

a) El risc o el dany ocasionat.

b) La repercussió o la transcendència social.

c) La intencionalitat de la conducta en la comissió d'infraccions.

d) El grau de benefici obtingut amb la conducta infractora.

Cent quaranta-vuit. S'afegeix una nova disposició addicional nova:

Disposició addicional desena. Plataforma urbanística digital

La conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori desenvoluparà una aplicació informàtica que facilite la participació en els procediments de planificació urbanística i que tindrà com a finalitat possibilitar la tramitació integral dels instruments de planejament urbanístic. La implementació d'aquesta aplicació es realitzarà previ desenvolupament reglamentari d'aquest precepte.

Cent quaranta-nou. S'afegeix una disposició addicional amb el text següent:

Disposició addicional onzena

8. En caso de extinció, la liquidación de las entidades urbanísticas se realizará en los términos previstos en sus estatutos y en la legislación que sea aplicable por razón del tipo de sociedad de que se trate.

Ciento cuarenta y siete. Se añade una nueva disposición adicional:

Disposició addicional novena. Entidades colaboradoras de la administración

1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto a través de entidades colaboradoras de la administración, o de los distintos colegios profesionales en relación a las competencias específicas que sus colegiados ostenten, de acuerdo con la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación.

2. Las entidades colaboradoras de la administración o los colegios profesionales correspondientes podrán ejercer las siguientes funciones:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.

b) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable.

c) Emitir informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.

d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la declaración responsable licencia o de primera ocupación.

3. La regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de estas entidades se realizará mediante decreto del Consell a propuesta de la conselleria competente en materia de urbanismo.

4. Los ayuntamientos, en desarrollo de la regulación a que se refiere el apartado anterior podrán establecer los tipos de infracciones, que se clasificarán en muy graves, graves y leves, atendiendo a los siguientes criterios:

a) La gravedad del perjuicio que supongan para la seguridad de personas, bienes o medio ambiente.

b) La reducción en la calidad de los servicios de las entidades colaboradoras.

c) La reiteración o prolongación.

5. Por la comisión de infracciones podrán imponerse las siguientes sanciones, que se graduarán por los ayuntamientos por medio de las correspondientes ordenanzas:

a) Por infracción leves, multa comprendida entre 6.000 y 30.000 euros.

b) Por infracciones graves, multa comprendida entre 30.001 y 100.000 euros y, según las circunstancias de la infracción, suspensión del título habilitante por período no inferior a seis meses.

c) Por infracciones muy graves, multa comprendida entre 100.001 y 600.000 euros y suspensión de la habilitación por período no inferior a doce meses.

Según las circunstancias de la infracción, podrá imponerse también la revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad infractora.

6. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos garantizarán la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de la infracción y la sanción aplicada, teniendo en cuenta que en ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas y considerando, especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

a) El riesgo o daño ocasionado.

b) Su repercusión o trascendencia social.

c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.

d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

Ciento cuarenta y ocho. Se añade una nueva disposición adicional:

Disposició addicional dècima. Plataforma urbanística digital

La conselleria competente en urbanisme i ordenació del territori desenvoluparà una aplicació informàtica que facilite la participació en els procediments de planificació urbanística i que tindrà com a finalitat possibilitar la tramitació integral dels instruments de planejament urbanístic. La implementació de esta aplicació se realitzarà previ desenvolupament reglamentari de este precepte.

Ciento cuarenta y nueve. Se añade una disposición adicional con el siguiente texto:

Disposició addicional undècima



Sense perjudici del que disposa l'article 197 lletra c d'aquesta llei, amb vista a l'eventual inclusió de l'explotació d'hidrocarburs en sòl no urbanitzable, d'acord amb les seues característiques i amb caràcter excepcional, a través de l'ordenació d'usos i aprofitaments d'aquest, no poden autoritzar-se activitats extractives o d'exploració, investigació i explotació d'hidrocarburs líquids o gasosos, mitjançant qualsevol tècnica, en aquells espais declarats d'especial protecció ambiental a l'empara de la normativa estatal i autonòmica d'aplicació, quan puguen posar-se en risc els elements i els valors que van justificar l'aprovació del règim de protecció o aquelles siguin incompatibles amb l'adequada gestió i conservació d'aquests espais.

Cent cinquanta. S'afegeix una disposició addicional amb el text següent:

Disposició addicional dotzena

Amb caràcter general, i per als nous desenvolupaments urbanístics i la implantació de les activitats econòmiques que impliquen riscos per a la salut o manipulació de substàncies perilloses, regulades en el Reial decret 840/2015, han de situar-se almenys a 500 metres de distància de sòls qualificats com a residencials, dotacionals educatius o sanitaris, i d'ús terciari especial.

D'acord amb el que estableix la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana, els ajuntaments han de demanar informes tècnics o de qualssevol altres administracions que consideren afectades o competents en la matèria quan pretengueren establir excepcions a través del pla d'ordenació estructural o d'ordenació detallada.

Cent cinquanta-u. S'afegeix una disposició addicional nova amb la redacció següent:

Disposició addicional tretzena. De l'Agència Valenciana de Protecció del Territori

1. Es crea l'Agència Valenciana de Protecció del Territori com a entitat de dret públic de naturalesa consorcial, amb personalitat jurídica pública, patrimoni i tresoreria propis i autonomia de gestió, per a l'exercici de les competències autonòmiques en matèria de disciplina urbanística. Els municipis poden atribuir les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística sobre sòl no urbanitzable a l'Agència, mitjançant l'adhesió al conveni marc que es redacte a aquest efecte.

2. L'Agència és una entitat de dret públic de la Generalitat, de les previstes per l'article 155.1 de la Llei 1/2015, de la Generalitat, d'hisenda pública, del sector públic instrumental i de subvencions, facultada per a exercir les potestats administratives en matèria de disciplina urbanística sobre il·lícits que es produïsquen sobre sòl no urbanitzable, siga aquest comú o protegit.

3. L'Agència es regeix pel dret privat excepte en la formació de la voluntat dels seus òrgans, l'exercici de les potestats administratives que tinga atribuïdes i els aspectes específicament regulats per la Llei 1/2015, de 6 de febrer, d'hisenda pública, del sector públic instrumental i de subvencions de la Generalitat Valenciana, o normes que la substituïsquen, i per la legislació pressupostària d'aplicació.

Pel que fa al seu objecte, estructura, activitats i funcionament, l'Agència es regeix per les normes següents:

Primera. Objecte i finalitats de l'Agència

1. L'objecte de l'Agència és exercir les potestats administratives de disciplina urbanística respecte d'infraccions greus o molt greus comeses en sòl no urbanitzable, comú o protegit, en el territori dels municipis que s'adherisquen al conveni marc. Això inclou l'exercici de les funcions d'inspecció, i l'inici, tramitació, resolució i execució dels procediments de restauració de la legalitat urbanística, els procediments sancionadors urbanístics i la impugnació de llicències municipals, presumptament il·legals, davant de la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb la competència atorgada per la Llei 5/2014, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP), en els articles 244 i 268. Tot això, sense perjudici de l'exercici, per part de l'Agència, de les competències ordinàries en les matèries ressenyades en aquest paràgraf respecte d'il·lícits comesos en sòl no urbanitzable pertanyent a municipis

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 197 letra c de la presente ley, en orden a la eventual inclusión de la explotación de hidrocarburos en suelo no urbanizable, en función de sus características y con carácter excepcional, a través de la ordenación de usos y aprovechamientos del mismo, no podrán autorizarse actividades extractivas o de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos líquidos o gaseosos, mediante cualquier técnica, en aquellos espacios declarados como de especial protección ambiental al amparo de la normativa estatal y autonómica de aplicación, cuando puedan ponerse en riesgo los elementos y valores que justificaron la aprobación del régimen de protección o aquellas fuesen incompatibles con la adecuada gestión y conservación de tales espacios.

Ciento cincuenta. Se añade una disposición adicional con el siguiente texto:

Disposició addicional duodécima

Con carácter general, y para los nuevos desarrollos urbanísticos e implantación de las actividades económicas que impliquen riesgos para la salud o manipulación de sustancias peligrosas, reguladas en el Real decreto 840/2015, habrán de situarse al menos a 500 metros de distancia de suelos calificados como residenciales, dotacionales educativos o sanitarios, y de uso terciario especial.

En virtud de lo establecido en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana, los ayuntamientos habrán de recabar informes técnicos o de cualesquiera otras administraciones a las que consideren afectadas o competentes al respecto cuando pretendiesen establecer excepciones a través de su plan de ordenación estructural o de ordenación pormenorizada.

Ciento cincuenta y uno. Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

Disposició addicional decimotercera. De la Agencia Valenciana de Protección del Territorio

1. Se crea la Agencia Valenciana de Protección del Territorio como entidad de derecho público de naturaleza consorcial, con personalidad jurídica pública, patrimonio y tesorería propios y autonomía de gestión, para el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística. Los municipios podrán atribuir sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sobre suelo no urbanizable a la Agencia, mediante su adhesión al convenio marco que se redacte al efecto.

2. La Agencia es una entidad de derecho público de la Generalitat, de las previstas por el artículo 155.1 de la Ley 1/2015, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones, facultada para ejercer las potestades administrativas en materia de disciplina urbanística sobre ilícitos que se produzcan sobre suelo no urbanizable, sea éste común o protegido.

3. La Agencia se regirá por el derecho privado excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, el ejercicio de las potestades administrativas que tenga atribuidas y los aspectos específicamente regulados por la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones de la Generalitat Valenciana, o normas que la sustituyan, y por la legislación presupuestaria de aplicación.

Por cuanto a su objeto, estructura, actividades y funcionamiento, la Agencia se regirá por las siguientes normas:

Primera. Objeto y fines de la Agencia

1. El objeto de la Agencia es ejercer las potestades administrativas de disciplina urbanística respecto de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable, común o protegido, en el territorio de los municipios que se adhieran al convenio marco. Ello incluye el ejercicio de las funciones de inspección, y el inicio, tramitación, resolución y ejecución de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, los procedimientos sancionadores urbanísticos y la impugnación de licencias municipales, presuntamente ilegales, ante la jurisdicción contencioso-administrativa, conforme a la competencia otorgada por la Ley 5/2014, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), en sus artículos 244 y 268. Todo ello, sin perjuicio del ejercicio, por parte de la Agencia, de las competencias ordinarias en las materias reseñadas en este párrafo respecto de ilícitos cometidos en suelo no urbanizable perteneciente a municipios de



pis de la Comunitat Valenciana que no s'adherisquen al conveni marc, dins de la regulació esmentada establida en la LOTUP.

2. L'Agència té com a finalitat essencial vetlar per la utilització racional i legal del sòl d'acord amb el que disposen la LOTUP i la resta de legislació urbanística.

Segona. Funcions

Són funcions de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori:

a) La inspecció i vigilància urbanística sobre els actes d'edificació i ús en sòl no urbanitzable.

b) L'adopció de les mesures cautelars previstes en la LOTUP, en especial les de suspensió dels actes d'edificació i ús del sòl que es realitzen en sòl no urbanitzable sense les preceptives autoritzacions municipals i autonòmiques o incomplint les condicions de les autoritzacions atorgades.

c) L'inici, la instrucció i la resolució dels expedients de reposició de la legalitat urbanística, així com l'inici i la instrucció dels expedients sancionadors per infraccions urbanístiques, en ambdós casos per il·lícits comesos en sòl no urbanitzable. La resolució dels expedients sancionadors es durà a terme pels òrgans establits en l'article 268.4 de la LOTUP.

d) La formulació a les distintes administracions de qualsevol classe de sol·licituds i peticions dels informes que es consideren pertinents per a assegurar el millor compliment de la legalitat urbanística.

e) La denúncia davant del Ministeri Fiscal i els òrgans de l'ordre jurisdiccional penal dels fets que, a resultes de les actuacions practacades, es consideren constitutius de delictes.

f) El requeriment per a l'anul·lació de llicències urbanístiques contràries a la normativa vigent, així com la seua impugnació eventual davant de la jurisdicció contenciosa administrativa.

g) L'assessorament i assistència als municipis adherits a l'Agència en les matèries de la seua competència, així com la proposta a la conselleria competent en matèria d'urbanisme de modificar o adoptar normes legals o reglamentàries necessàries per al millor compliment de la legalitat urbanística.

h) Les competències d'inspecció, supervisió, restabliment de la legalitat urbanística i sanció respecte d'infraccions comeses en sòl no urbanitzable en municipis que s'hagen adherit voluntàriament a l'Agència, en les condicions que es determinen en el conveni marc corresponent, a què els ajuntaments han d'adherir-se.

i) L'exercici de qualsevol altra competència que en matèria de disciplina urbanística corresponga a la Generalitat, segons la LOTUP.

Tercera. Règim jurídic

1. L'Agència es regeix per aquesta disposició addicional, pel desenvolupament reglamentari que si escau es realitze de l'organització i del funcionament d'aquella i per les normes aplicables a les entitats de dret públic vinculades o dependents de la Generalitat.

2. De conformitat amb el que disposa l'article 114 de la Llei 39/2015, del procediment administratiu de les administracions públiques, els actes i les resolucions dictats pels òrgans de l'Agència posen fi a la via administrativa.

Quarta. Adscripció

L'Agència estarà adscrita orgànicament a la conselleria competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori.

Cinquena. Seu

L'Agència de Protecció del Territori té la seua seu principal a la ciutat de València, sense perjudici que puguen haver-hi dependències de l'Agència en altres ciutats de la Comunitat Valenciana.

Sisena. Adhesió dels municipis a l'Agència

1. La incorporació d'un municipi a l'àmbit d'actuació de l'Agència es realitza a través de l'adhesió al conveni marc que a aquest efecte redacte la conselleria amb competència en matèria d'urbanisme. L'adhesió es realitza mitjançant un acord del ple municipal adoptat per majoria absoluta, el qual ha de ser referendat pel president de l'Agència. Aquesta adhesió serà publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

2. L'adhesió necessàriament produeix l'atribució a l'Agència de les competències d'inspecció, supervisió, sanció i restabliment de la legalitat urbanística que corresponguen al municipi que s'hi ha integrat voluntàriament, en els supòsits d'infraccions urbanístiques greus o molt greus comeses sobre el seu territori, sempre que ens trobem en sòl no urbanitzable, siga aquest comú o protegit.

la Comunitat Valenciana que no se adhieran al convenio marco, dentro de la nombrada regulación establecida en la LOTUP.

2. La Agencia tiene por finalidad esencial velar por la utilización racional y legal del suelo conforme a lo dispuesto en la LOTUP y el resto de legislación urbanística.

Segunda. Funciones

Son funciones de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio:

a) La inspección y vigilancia urbanística sobre los actos de edificación y uso en suelo no urbanizable.

b) La adopción de las medidas cautelares previstas en la LOTUP, en especial las de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en suelo no urbanizable sin las preceptivas autorizaciones municipales y autonómicas o incumpliendo las condiciones de las autorizaciones otorgadas.

c) El inicio, la instrucción y la resolución de los expedientes de reposición de la legalidad urbanística, así como el inicio y la instrucción de los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas, en ambos casos por ilícitos cometidos en suelo no urbanizable. La resolución de los expedientes sancionadores se llevará a cabo por los órganos establecidos en el artículo 268.4 de la LOTUP.

d) La formulación a las distintas administraciones de toda clase de solicitudes y peticiones de los informes que se consideren pertinentes para asegurar el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.

e) La denuncia ante el Ministerio Fiscal y los órganos del orden jurisdiccional penal de los hechos que, a resultas de las actuaciones practicadas, se consideren constitutivos de delito.

f) El requerimiento para la anulación de licencias urbanísticas contrarias a la normativa vigente, así como su eventual impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

g) El asesoramiento y asistencia a los municipios adheridos a la Agencia en las materias de su competencia, así como la propuesta a la conselleria competente en materia de urbanismo de modificar o adoptar normas legales o reglamentarias necesarias para el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.

h) Las competencias de inspección, supervisión, restablecimiento de la legalidad urbanística y sanción respecto de infracciones cometidas en suelo no urbanizable en municipios que se hayan adherido voluntariamente a la Agencia, en las condiciones que se determinen en el correspondiente convenio marco, al que los ayuntamientos deberán adherirse.

i) El ejercicio de cualquier otra competencia que en materia de disciplina urbanística corresponda a la Generalitat, según la LOTUP.

Tercera. Régimen jurídico

1. La Agencia se rige por la presente disposición adicional, por el desarrollo reglamentario que en su caso se realice de la organización y funcionamiento de aquella y por las normas aplicables a las entidades de derecho público vinculadas o dependientes de la Generalitat.

2. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 114 de la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo de las administraciones públicas, los actos y resoluciones dictados por los órganos de la Agencia ponen fin a la vía administrativa.

Cuarta. Adscripción

La Agencia estará adscrita orgánicamente a la conselleria competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Quinta. Sede

La Agencia de Protección del Territorio tendrá su sede principal en la ciudad de València, sin perjuicio de que puedan existir dependencias de la Agencia en otras ciudades de la Comunitat Valenciana.

Sexta. Adhesión de los municipios a la Agencia

1. La incorporación de un municipio al ámbito de actuación de la Agencia se realizará a través de la adhesión al convenio marco que a tal efecto redacte la conselleria con competencia en materia de urbanismo. La adhesión se realizará mediante acuerdo del pleno municipal adoptado por mayoría absoluta, el cual deberá ser refrendado por el presidente de la Agencia. Tal adhesión será publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

2. La adhesión necesariamente producirá la atribución a la Agencia de las competencias de inspección, supervisión, sanción y restablecimiento de la legalidad urbanística que correspondan al municipio integrado voluntariamente en aquella, en los supuestos de infracciones urbanísticas graves o muy graves cometidas sobre su territorio, siempre que nos encontremos en suelo no urbanizable, sea este común o protegido.



3. L'Agència exercirà efectivament aquestes competències des del moment que es determine en el conveni marc, i aquest exercici està condicionat en tot cas a la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. L'Agència únicament tindrà competència per a tramitar els procediments indicats respecte d'infraccions comeses després del 20 d'agost de 2014.

Setena. Obligacions dels municipis adherits

Els municipis adherits a l'Agència assumeixen les obligacions següents:

a) De conformitat amb el que preveu l'article 268 de la LOTUP, en assumir la Generalitat de forma efectiva l'exercici de la seua competència en sòl no urbanitzable, l'ajuntament corresponent s'abstindrà d'incoar, tramitar i resoldre expedients sancionadors i de restauració de la legalitat urbanística en el sòl no urbanitzable del seu municipi, respecte d'edificacions que es comencen a construir després de l'adhesió al conveni marc, sempre que estiguem enfront d'infraccions greus o molt greus.

b) L'ajuntament ha de designar un representant polític que és el responsable davant de l'Agència de la tramesa correcta dels documents requerits per aquesta, així com de l'assistència adequada sobre el terreny per a una execució eficaç dels expedients tramitats.

c) L'ajuntament adherit ha de comunicar a l'Agència tots els actes d'ús o edificació de què tinga coneixement i que es duguen a terme en sòl no urbanitzable dins del seu terme municipal, sempre que se'n puga derivar la comissió d'algun tipus d'infracció urbanística que puga qualificar-se com a greu o molt greu. En aquest sentit, l'ajuntament ha de trametre a l'Agència una acta de denúncia i inspecció firmada per un inspector urbanístic, policia municipal o equivalent, d'acord amb el model que establisca l'Agència mateixa. Igualment, s'ha de trametre un informe tècnic subscrit per l'arquitecte municipal, segons el model establert.

d) En la tramitació dels procediments sancionadors i de restauració de la legalitat urbanística que se segueixen en l'Agència, els tècnics de l'ajuntament han d'emetre qualsevol altre informe que l'Agència els sol·licite.

e) La policia local ha de col·laborar en les actuacions que se li requerisquen per part de l'Agència, fonamentalment respecte de l'alçament d'actes i denúncies, les comprovacions de l'estat d'obres, l'exercici d'activitats i l'execució de labors de restauració, així com l'auxili en l'execució de les mesures cautelars que adopte l'Agència, entre les quals es troben la paralització i el precinte d'activitats en curs.

f) L'Agència ha de proveir un precinte oficial amb el logotip de la Generalitat a l'ajuntament corresponent a fi de que aquesta corporació l'utilitze en l'execució de les mesures cautelars a què es refereix l'apartat anterior.

g) L'ajuntament adherit ha de dictar un ban municipal en què s'informe els veïns de l'adhesió al conveni marc i de l'objecte i les conseqüències d'aquest.

Vuitena. Incumpliment de les obligacions dels municipis adherits

1. L'incumpliment de les obligacions indicades en l'apartat anterior per part d'un municipi adherit suposarà que l'Agència deixe sense efecte l'adhesió. La resolució de l'adhesió l'ha d'adoptar el Consell Executiu de l'Agència, amb audiència prèvia del municipi en qüestió.

2. Un municipi adherit podrà igualment separar-se voluntàriament de l'adhesió a l'Agència. Això es farà mitjançant un acord de ple, per majoria absoluta dels seus membres.

Novena. Òrgans

Els òrgans directius de l'Agència són: el Consell Executiu i el director.

Desena. Composició del Consell

1. El Consell Executiu està format per:

a) El president, que serà el director general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat.

b) El vicepresident, que serà un dels quatre vocals en representació dels ajuntaments adherits a l'Agència. L'elecció es realitzarà pels ajuntaments adherits mateixos.

c) Els vocals, que en seran:

– Quatre en representació dels ajuntaments adherits a l'Agència, inclòs el vicepresident.

– Quatre en representació de la Generalitat.

3. La Agencia ejercerá efectivamente estas competencias desde el momento en que se determine en el convenio marco, estando condicionado en todo caso dicho ejercicio a la publicación del mismo en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La Agencia únicamente tendrá competencia para tramitar los procedimientos indicados respecto de infracciones cometidas con posterioridad al 20 de agosto de 2014.

Séptima. Obligaciones de los municipios adheridos

Los municipios adheridos a la Agencia asumen las siguientes obligaciones:

a) De conformidad con lo previsto en el artículo 268 de la LOTUP, al asumir la Generalitat de forma efectiva el ejercicio de su competencia en suelo no urbanizable, el ayuntamiento correspondiente se abstendrá de incoar, tramitar y resolver expedientes sancionadores y de restauración de la legalidad urbanística en el suelo no urbanizable de su municipio, respecto de edificaciones que se empiecen a construir tras la adhesión al convenio marco, siempre que estemos frente a infracciones graves o muy graves.

b) El ayuntamiento designará un representante político que será el responsable ante la Agencia de la correcta remisión de los documentos requeridos por esta, así como de la adecuada asistencia sobre el terreno para una eficaz ejecución de los expedientes tramitados.

c) El ayuntamiento adherido comunicará a la Agencia todos los actos de uso o edificación de los que tenga conocimiento y que se lleven a cabo en suelo no urbanizable dentro de su término municipal, siempre que de los mismos pudiera derivarse la comisión de algún tipo de infracción urbanística que pudiera calificarse como grave o muy grave. En este sentido, el ayuntamiento deberá remitir a la Agencia un acta de denuncia e inspección firmada por un inspector urbanístico, policía municipal o equivalente, conforme al modelo que establezca la propia Agencia. Igualmente, se remitirá informe técnico suscrito por el arquitecto municipal, según modelo establecido.

d) En la tramitación de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad urbanística que se sigan en la Agencia, los técnicos del ayuntamiento emitirán cualquier otro informe que la Agencia les solicite.

e) La policía local colaborará en las actuaciones que se le requiera por parte de la Agencia, fundamentalmente respecto del levantamiento de actas y denuncias, comprobaciones del estado de obras, desarrollo de actividades y ejecución de labores de restauración, así como auxilio en la ejecución de las medidas cautelares que adopte la Agencia, entre las que se encuentran la paralización y precinto de actividades en curso.

f) La Agencia proveerá de un precinto oficial con el logo de la Generalitat al ayuntamiento correspondiente con objeto de que dicha corporación lo utilice en la ejecución de las medidas cautelares a las que se refiere el apartado anterior.

g) El ayuntamiento adherido dictará un bando municipal en el que se informe a los vecinos de la adhesión al convenio marco y del objeto y consecuencias del mismo.

Octava. Incumplimiento de las obligaciones de los municipios adheridos

1. El incumplimiento de las obligaciones indicadas en el apartado anterior por parte de un municipio adherido supondrá que la Agencia deje sin efecto dicha adhesión. La resolución de dicha adhesión se adoptará por el Consejo Ejecutivo de la Agencia, previa audiencia del municipio en cuestión.

2. Un municipio adherido podrá igualmente separarse voluntariamente de la adhesión a la Agencia. Ello se hará mediante acuerdo de pleno, por mayoría absoluta de sus miembros.

Novena. Órganos

Los órganos directivos de la Agencia son: el Consejo Ejecutivo y el director.

Décima. Composición del Consejo

1. El Consejo Ejecutivo está formado por:

a) El presidente, que será el director general competente en materia de urbanismo de la Generalitat.

b) El vicepresidente, que será uno de los cuatro vocales en representación de los ayuntamientos adheridos a la Agencia. La elección se realizará por los propios ayuntamientos adheridos.

c) Los vocales, que serán:

– Cuatro en representación de los ayuntamientos adheridos a la Agencia, incluido el vicepresidente.

– Cuatro en representación de la Generalitat.



– Un representant per cadascuna de les tres diputacions provincials.

d) El secretari, funcionari del grup A1 de la Generalitat.

2. Tots els vocals han d'estar en possessió de titulació universitària i tenir experiència en la gestió en matèria d'urbanisme.

3. Els vocals de representació municipal seran elegits pels alcaldes dels ajuntaments adherits a l'Agència, reunits en assemblea convocada a aquest efecte per la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, cada quatre anys, després de la celebració de les eleccions municipals. Cada municipi adherit ha de proposar un candidat, i resultaran elegits els quatre més votats. En la mateixa votació es designarà el vocal que actuarà com a vicepresident de l'Agència, entre els quatre vocals triats.

En el cas que un dels ajuntaments deixe d'estar adherit a l'Agència, d'acord amb el procediment establert en aquesta disposició addicional, el seu representant perdrà automàticament la condició de vocal de l'Agència i serà substituït per un altre vocal elegit en una assemblea extraordinària convocada a aquest efecte.

4. Els vocals de representació autonòmica seran nomenats: tres pel conseller competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, i un pel conseller competent en matèria de medi ambient.

5. Al vicepresident li correspon substituir el president en cas de vacant, absència o impossibilitat física.

6. Al secretari li correspon donar fe dels acords adoptats i alçar acta de les reunions que es duguen a terme.

Onzena. Funcions

El Consell Executiu és l'òrgan col·legiat de direcció i control de l'Agència, amb les funcions següents:

a) Proposar la modificació de la present regulació.

b) Aprovar el reglament de règim interior de l'Agència.

c) Elaborar la proposta de pressupostos de despeses i ingressos.

d) Autoritzar les despeses per import igual o superior a 60.000 euros.

e) Establir les directrius d'actuació de l'Agència i fiscalitzar-ne l'activitat i la gestió del seu director.

f) Informar preceptivament el nomenament i el cessament del director de l'Agència.

g) Aprovar el pla anual d'inspecció urbanística.

h) Aprovar les adhesions al conveni marc.

i) Elaborar la proposta d'estructura orgànica i la relació de llocs de treball de l'Agència.

j) Resoldre que un municipi deixe d'estar adherit a l'Agència.

k) Aprovar la memòria anual de la gestió de l'Agència, que ha de ser tramesa a tots els ajuntaments adherits perquè hi siga coneguda.

l) I tots els assumptes relacionats amb les competències de l'Agència que li sotmeta el seu president.

Dotzena. Règim de funcionament

1. El Consell Executiu s'ha de reunir almenys una vegada cada tres mesos per convocatòria del seu president, bé per iniciativa pròpia o a sol·licitud de la mitat dels vocals.

2. Per a la constitució vàlida del Consell és necessària la presència del president, del secretari o de qui els substituïska, així com de la mitat dels vocals. En tot cas, el Consell queda constituït, amb caràcter automàtic en segona convocatòria, trenta minuts després de l'hora assenyalada per a la celebració de la primera, i és suficient la presència de com a mínim tres vocals, més el president o vicepresident i el secretari.

3. Els acords del Consell seran adoptats per majoria simple de vots favorables emesos pels assistents. En cas d'empat, el vot del president és diriment.

4. El director de l'Agència participa en totes les reunions del Consell, amb veu però sense vot.

5. La secretaria és exercida per un funcionari designat pel consell executiu entre el personal adscrit a l'Agència, que té dret a veu però no a vot.

6. Podrà acudir a qualsevol reunió del Consell Executiu el personal tècnic de l'Agència que siga requerit a aquest efecte.

7. El règim de funcionament del Consell Executiu, en allò que no està previst en aquesta disposició addicional, es regeix pel que disposen els articles 15 i següents de la Llei 40/15, de règim jurídic del sector públic.

Tretzena. Nomenament

– Un representante por cada una de las tres diputaciones provinciales.

d) El secretario, funcionario del grupo A1 de la Generalitat.

2. Todos los vocales deberán estar en posesión de titulación universitaria y tener experiencia en la gestión en materia de urbanismo.

3. Los vocales de representación municipal serán elegidos por los alcaldes de los ayuntamientos adheridos a la Agencia, reunidos en asamblea convocada al efecto por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, cada cuatro años, después de la celebración de las elecciones municipales. Cada municipio adherido propondrá un candidato, resultando elegidos los cuatro más votados. En la misma votación se designará el vocal que actuará como vicepresidente de la Agencia, de entre los cuatro vocales elegidos.

En el supuesto de que uno de los ayuntamientos deje de estar adherido a la Agencia, de acuerdo con el procedimiento establecido en esta disposición adicional, su representante perderá automáticamente la condición de vocal de la Agencia y será sustituido por otro vocal elegido en una asamblea extraordinaria convocada al efecto.

4. Los vocales de representación autonómica serán nombrados: tres por el conseller competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y uno por el conseller competente en materia de medio ambiente.

5. Al vicepresidente le corresponderá sustituir al presidente en caso de vacante, ausencia o imposibilidad física.

6. Al secretario le corresponderá dar fe de los acuerdos adoptados y levantar acta de las reuniones que se lleven a cabo.

Undécima. Funciones

El Consejo Ejecutivo es el órgano colegiado de dirección y control de la Agencia, con las siguientes funciones:

a) Proponer la modificación de la presente regulación.

b) Aprobar el reglamento de régimen interior de la Agencia.

c) Elaborar la propuesta de presupuestos de gastos e ingresos.

d) Autorizar los gastos por importe igual o superior a 60.000 euros.

e) Establecer las directrices de actuación de la Agencia y fiscalizar su actividad y la gestión de su director.

f) Informar preceptivamente el nombramiento y cese del director de la Agencia.

g) Aprobar el plan anual de inspección urbanística.

h) Aprobar las adhesiones al convenio marco.

i) Elaborar la propuesta de estructura orgánica y la relación de puestos de trabajo de la Agencia.

j) Resolver que un municipio deje de estar adherido a la Agencia.

k) Aprobar la memoria anual de la gestión de la Agencia, que deberá ser remitida a todos los ayuntamientos adheridos para su conocimiento.

l) Y cuantos asuntos relacionados con las competencias de la Agencia le someta su presidente.

Duodécima. Régimen de funcionamiento

1. El Consejo Ejecutivo se reunirá al menos una vez cada tres meses por convocatoria de su presidente, bien por propia iniciativa o a solicitud de la mitad de los vocales.

2. Para la válida constitución del Consejo será necesaria la presencia del presidente, del secretario o de quien los sustituya, así como de la mitad de los vocales. En todo caso, el Consejo quedará constituido, con carácter automático en segunda convocatoria, treinta minutos después de la hora señalada para la celebración de la primera, siendo suficiente la presencia de al menos tres vocales, más el presidente o vicepresidente y el secretario.

3. Los acuerdos del Consejo serán adoptados por mayoría simple de votos favorables emitidos por los asistentes. En caso de empate, el voto del presidente será dirimente.

4. El director de la Agencia participará en todas las reuniones del Consejo, con voz pero sin voto.

5. La secretaria será desempeñada por un funcionario designado por el consejo ejecutivo de entre el personal adscrito a la Agencia, que tendrá derecho a voz pero no a voto.

6. Podrá acudir a cualquier reunión del Consejo Ejecutivo el personal técnico de la Agencia que sea requerido al efecto.

7. El régimen de funcionamiento del Consejo Ejecutivo, en lo no previsto en esta disposición adicional, se regirá por lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes de la Ley 40/15, de régimen jurídico del sector público.

Decimotercera. Nombramiento



1. El director de l'Agència serà nomenat pel Consell, a proposta del conseller competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, oït prèviament el Consell Executiu de l'Agència.

2. El director de l'Agència ha de tenir titulació universitària i més de cinc anys d'experiència professional en matèria d'urbanisme.

Catorzena. Funcions

El director és l'òrgan executiu de l'Agència, amb les funcions següents:

- La representació ordinària de l'Agència.
- L'exercici, amb caràcter general, de les competències atribuïdes a l'Agència en l'article 3 d'aquesta disposició addicional.
- La direcció i l'impuls de l'activitat de l'Agència.
- La direcció directa sobre el personal de l'Agència.
- La contractació i l'adquisició de béns i serveis.
- L'execució dels acords adoptats pel Consell Executiu.
- L'acord de convenis amb altres entitats, públiques o privades, amb l'autorització prèvia del Consell Executiu. En especial, podran acordar-se convenis amb la Unitat de la Policia Nacional adscrita a la Comunitat Valenciana, el Servei de Protecció de la Naturalesa de la Guàrdia Civil (Seprona) i els agents mediambientals dependents de la conselleria amb competència en matèria de medi ambient, perquè duguen a terme actuacions d'inspecció, comprovació o labors de manteniment de la seguretat.
- La gestió econòmica de l'Agència i l'autorització de despeses de quantia inferior a 60.000 euros.
- La impugnació davant de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu de les llicències municipals presumptament il·legals.
- I totes les competències de l'Agència no atribuïdes expressament al Consell Executiu.

Quinzena. Personal de l'Agència

1. El personal al servei de l'Agència està integrat per funcionaris públics de la Generalitat i de les administracions locals de la Comunitat Valenciana, d'acord amb el que disposa la normativa de funció pública valenciana.

2. La selecció de personal s'ha de fer d'acord amb la normativa vigent, atenent en tot cas els principis d'igualtat, mèrit i capacitat, així com el de publicitat. L'oferta d'ocupació de l'Agència s'inclourà en l'oferta d'ocupació pública de la Generalitat.

3. Poden constituir-se borses de treball temporal vinculades al desenvolupament dels procediments selectius regulats en la normativa anterior.

Setzena. Assessoria jurídica. Gestió econòmica i contractació

En l'Agència hi haurà una assessoria jurídica sota la dependència funcional de l'Advocacia de la Generalitat. També hi haurà un servei de gestió econòmica i un servei de contractació.

Dissetena. Patrimoni

1. L'Agència tindrà, per al compliment dels seus fins, patrimoni propi, diferent del de l'administració general de la Generalitat, integrat pel conjunt de béns i drets que adquirisca per qualsevol títol.

2. La gestió i administració dels béns i drets propis s'ha de realitzar amb subjecció al que estableix la Llei de patrimoni de la Generalitat.

3. El director ha de formar un inventari de tots els béns i drets que integren el patrimoni de l'Agència, que s'ha de sotmetre al Consell Executiu i s'ha de revisar anualment.

Divuitena. Finançament

1. Els recursos econòmics de l'Agència poden provenir de les fonts següents:

- Les transferències consignades en els pressupostos generals de la Generalitat per a garantir el funcionament de l'Agència.
- Els rendiments del seu patrimoni.
- Les multes coercitives que s'imposen en els procediments de restauració de la legalitat urbanística.
- Les quanties provinents de les sancions que s'imposen en els procediments sancionadors urbanístics.
- I els altres ingressos que pugua percebre d'acord amb la legislació vigent.

2. El tractament dels ingressos de l'Agència ha de ser el següent:

1. El director de la Agencia será nombrado por el Consell, a propuesta del conseller competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, oído previamente el Consejo Ejecutivo de la Agencia.

2. El director de la Agencia deberá contar con titulación universitaria y con más de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.

Decimocuarta. Funciones

El director es el órgano ejecutivo de la Agencia, con las siguientes funciones:

- La representación ordinaria de la Agencia.
- El ejercicio, con carácter general, de las competencias atribuidas a la Agencia en el artículo 3 de la presente disposición adicional.
- La dirección e impulso de la actividad de la Agencia.
- La jefatura directa sobre el personal de la Agencia.
- La contratación y adquisición de bienes y servicios.
- La ejecución de los acuerdos adoptados por el Consejo Ejecutivo.
- La celebración de convenios con otras entidades, públicas o privadas, previa autorización del Consejo Ejecutivo. En especial, podrán celebrarse convenios con la Unidad de la Policía Nacional adscrita a la Comunitat Valenciana, el Servicio de Protección de la Naturaleza de la Guardia Civil (Seprona) y los agentes medioambientales dependientes de la conselleria con competencia en materia de medio ambiente, para que lleven a cabo actuaciones de inspección, comprobación o labores de mantenimiento de la seguridad.
- La gestión económica de la Agencia y autorización de gastos de cuantía inferior a 60.000 euros.
- La impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de las licencias municipales presumptamente ilegales.
- Y todas las competencias de la Agencia no atribuidas expresamente al Consejo Ejecutivo.

Decimoquinta. Personal de la Agencia

1. El personal al servicio de la Agencia estará integrado por funcionarios públicos de la Generalitat y de las administraciones locales de la Comunitat Valenciana, conforme a lo dispuesto en la normativa de función pública valenciana.

2. La selección de personal se hará de acuerdo con la normativa vigente, atendiendo en todo caso a los principios de igualdad, mérito y capacidad, así como el de publicidad. La oferta de empleo de la Agencia se incluirá en la oferta de empleo público de la Generalitat.

3. Podrán constituirse bolsas de trabajo temporal vinculadas al desarrollo de los procedimientos selectivos regulados en la normativa anterior.

Decimosexta. Asesoría jurídica. Gestión económica y contratación

En la Agencia existirá una asesoría jurídica bajo la dependencia funcional de la Abogacía de la Generalitat. También existirá un servicio de gestión económica y un servicio de contratación.

Decimoséptima. Patrimonio

1. La Agencia tendrá, para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio, distinto del de la administración general de la Generalitat, integrado por el conjunto de bienes y derechos que adquiera por cualquier título.

2. La gestión y administración de los bienes y derechos propios se deberá realizar con sujeción a lo establecido en la Ley de patrimonio de la Generalitat.

3. El director formará un inventario de todos los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia, que se someterá al Consejo Ejecutivo y se revisará anualmente.

Decimooctava. Financiación

1. Los recursos económicos de la Agencia podrán provenir de las siguientes fuentes:

- Las transferencias consignadas en los presupuestos generales de la Generalitat para garantizar el funcionamiento de la Agencia.
- Los rendimientos de su patrimonio.
- Las multas coercitivas a imponer en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística.
- Las cuantías provenientes de las sanciones a imponer en los procedimientos sancionadores urbanísticos.
- Y los demás ingresos que pueda percibir de acuerdo con la legislación vigente.

2. El tratamiento de los ingresos de la Agencia tiene que ser el siguiente:



a) Tots els ingressos han de ser considerats en el règim pressupostari i han de quedar vinculats a la satisfacció de la corresponent anualitat.

b) Els excedents dels ingressos respecte de les necessitats de manteniment seran distribuïts de la manera següent:

Un 50 % es mantindrà en la tesoreria de l'Agència per a fer front en els exercicis següents a futures demolicions.

Un 50 % es repartirà entre els municipis adherits a l'Agència, en funció del nombre d'expedients tramitats en cadascun d'ells. Aquest crèdit té la consideració de patrimoni municipal del sòl, i ha de destinar-se a qualsevol de les finalitats establides en l'article 99 de la LOTUP.

Dinovena. Contractació

1. La contractació de l'Agència es regeix per les normes generals de la contractació de les administracions públiques. En particular, se sotmet a aquesta legislació la contractació d'empreses privades per a dur a terme la demolició de les edificacions il·legals.

2. Actua com a òrgan de contractació el director de l'Agència, qui necessita l'autorització del Consell Executiu o del Consell quan per raó de la quantia corresponga a aquests autoritzar la despesa.

Vintena. Pressupostos

1. El règim econòmic i pressupostari de l'Agència s'ha d'ajustar a les prescripcions establides en la Llei 1/2015, de la Generalitat, vigent per als organismes públics.

2. La proposta de pressupostos serà aprovada pel Consell Executiu de l'Agència i tramesa a la conselleria amb competència en matèria d'hisenda per la conselleria que tinga adscrit l'ens.

Vint-i-unena. Contracte de gestió

D'acord amb la Llei 1/2015, de la Generalitat, l'Agència desenvolupa les seues activitats d'acord amb un pla d'acció anual, sota la vigència i en el marc d'un contracte plurianual de gestió, que ha de ser aprovat pel Consell a proposta de la conselleria d'adscripció, amb un informe favorable de la conselleria amb competència en les matèries d'hisenda i de sector públic. El contracte esmentat ha de contenir, almenys:

a) Els objectius que cal aconseguir, els resultats que cal obtenir i, en general, la gestió que cal desenvolupar, així com els indicadors per a avaluar els resultats obtinguts.

b) Els recursos personals, materials i econòmics per a la consecució dels objectius.

c) El procediment que cal seguir per a la cobertura dels dèficits anuals que, si escau, es puguen produir per insuficiència dels ingressos reals respecte dels estimats i les conseqüències de responsabilitat en la gestió que, si escau, siguen procedents.

d) El règim de control del seu compliment per part de la conselleria competent en matèria d'hisenda, així com el procediment per als ajustos i les adaptacions anuals que, si escau, siguen procedents.

4. Correspon al Consell l'aprovació i la publicació, en el termini màxim de dotze mesos, del conveni marc per a l'adhesió dels municipis que voluntàriament s'incorporen a l'Agència de Protecció del Territori.

5. Així mateix correspon al Consell la tramitació, l'aprovació i la publicació, en un termini màxim de dotze mesos, del Reglament d'organització i funcionament del Comitè Estratègic de Política Territorial de la Comunitat Valenciana previst en aquesta llei.

Cent cinquanta-dos. S'afegeix un apartat 5 a la disposició transitòria segona, redactat com segueix:

5. En els municipis en què resulte innecessària o inconvenient l'adaptació del planejament general o no es pretén la revisió del model territorial i urbanístic, podrà realitzar-se únicament una nova ordenació detallada, que haurà de regir-se pels principis i objectius a què es referixen els articles 12 i 13 de la present llei.

En este cas, la nova ordenació detallada es podrà desenvolupar en una o diverses fases, que comprendran tot part del sòl urbà, i requerirà l'homologació a la present llei de l'àmbit físic objecte de la nova ordenació, que es produirà en els termes que preveu l'anterior apartat 3.

Cent cinquanta-tres. La disposició transitòria setena queda redactada de la manera següent:

El planejament de desenvolupament del pla general i els programes d'actuacions integrades, que hagen iniciat la tramitació abans de

a) Todos los ingresos tienen que ser considerados en el régimen presupuestario y tienen que quedar vinculados a la satisfacción de la correspondiente anualidad.

b) Los excedentes de los ingresos respecto de las necesidades de mantenimiento serán distribuidos de la siguiente forma:

Un 50 % se mantendrá en la tesorería de la Agencia para hacer frente en los siguientes ejercicios a futuras demoliciones.

Un 50 % se repartirá entre los municipios adheridos a la Agencia, en función del número de expedientes tramitados en cada uno de ellos. Este crédito tendrá la consideración de patrimonio municipal del suelo, debiendo destinarse a cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 99 de la LOTUP.

Decimonovena. Contratación

1. La contratación de la Agencia se regirá por las normas generales de la contratación de las administraciones públicas. En particular, se someterá a esta legislación la contratación de empresas privadas para llevar a cabo la demolición de las edificaciones ilegales.

2. Actuará como órgano de contratación el director de la Agencia, precisando autorización del Consejo Ejecutivo o del Consell cuando por razón de la cuantía corresponda a estos autorizar el gasto.

Vigésima. Presupuestos

1. El régimen económico y presupuestario de la Agencia se ajustará a las prescripciones establecidas en la Ley 1/2015, de la Generalitat, vigente para los organismos públicos.

2. La propuesta de presupuestos será aprobada por el Consejo Ejecutivo de la Agencia y remitida a la conselleria con competencia en materia de hacienda por la conselleria que tenga adscrito el ente.

Vigesimoprimera. Contrato de gestión

Conforme a la Ley 1/2015, de la Generalitat, la Agencia desarrollará sus actividades con arreglo a un plan de acción anual, bajo la vigencia y en el marco de un contrato plurianual de gestión, que será aprobado por el Consell a propuesta de la conselleria de adscripció, con informe favorable de la conselleria con competencia en las materias de hacienda y de sector público. El citado contrato contendrá, al menos:

a) Los objetivos a alcanzar, los resultados a obtener y, en general, la gestión a desarrollar, así como los indicadores para evaluar los resultados obtenidos.

b) Los recursos personales, materiales y económicos para la consecución de los objetivos.

c) El procedimiento a seguir para la cobertura de los déficits anuales que, en su caso, se pudieran producir por insuficiencia de los ingresos reales respecto de los estimados y las consecuencias de responsabilidad en la gestión que, en su caso, procedan.

d) El régimen de control de su cumplimiento por parte de la conselleria competente en materia de hacienda, así como el procedimiento para los ajustes y adaptaciones anuales que, en su caso, procedan.

4. Corresponderá al Consell la aprobación y publicación, en el plazo máximo de doce meses, del convenio marco para la adhesión de los municipios que voluntariamente se incorporen a la Agencia de Protección del Territorio.

5. Asimismo corresponderá al Consell la tramitación, aprobación y publicación, en un plazo máximo de doce meses, del Reglamento de organización y funcionamiento del Comité Estratégico de Política Territorial de la Comunitat Valenciana previsto en la presente ley.

Ciento cincuenta y dos. Se añade un apartado 5 a la disposición transitoria segunda, redactado como sigue:

5. En los municipios en los que resulte innecesaria o inconveniente la adaptación del planeamiento general o no se pretenda la revisión del modelo territorial y urbanístico, podrá realizarse únicamente una nueva ordenación pormenorizada, que deberá regirse por los principios y objetivos a que se refieren los artículos 12 y 13 de la presente ley.

En este caso, la nueva ordenación pormenorizada se podrá desarrollar en una o varias fases, que comprenderán todo parte del suelo urbano, y requerirá la homologación a la presente ley del ámbito físico objeto de la nueva ordenación, que se producirá en los términos previstos en el anterior apartado 3.

Ciento cincuenta y tres. 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



l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden ser modificats amb l'objecte de subdividir les unitats d'execució inicialment establides sobre la base del resultat de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica i dels informes de sostenibilitat econòmica.

Si la unitat d'execució objecte de la divisió té la reparcel·lació aprovada, s'ha de procurar que la divisió no afecte la reparcel·lació. En el cas que afecte, se n'ha de suspendre l'execució fins que s'inscriba la modificació de la reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

L'acord d'aprovació de la modificació del pla parcial o un altre instrument de planejament de desenvolupament ha de fixar les conseqüències de la subdivisió respecte del programa d'actuació integrada adjudicat. El programa queda reduït a l'àmbit d'una o diverses de les unitats d'execució delimitades, de manera que la resta d'unitats quede amb ordenació aprovada pendent de programar, llevat que l'administració actuant, en l'exercici de les seues potestats de planejament, opte per una desclassificació d'aquells terrenys que no es considere necessari transformar per a atendre les necessitats de sòl urbanitzat del municipi. Cadascuna de les noves unitats d'execució resultant de la divisió ha de ser tècnicament i econòmicament viable i mantenir la proporcionalitat de beneficis i càrregues entre aquelles. Quan la subdivisió no comporte la modificació d'altres determinacions del planejament, pot realitzar-se mitjançant la mera modificació del programa. L'instrument de planejament o programació que realitze la divisió de la unitat d'execució ha d'establir els terminis d'inici i de finalització d'execució de cadascuna de les unitats d'execució resultants. El termini màxim per a la finalització s'ha d'ajustar al que estableix l'article 164 d'aquesta llei. Quan es modifiquen les condicions de programació de les unitats d'execució delimitades, d'acord amb l'article 135 d'aquesta llei, llevat que escaiga la gestió directa o la gestió per propietaris, l'acord pot preveure la convocatòria d'un nou concurs d'adjudicació.

Cent cinquanta-quatre. S'afegeix la disposició transitòria tretzena:

Tretzena. Aplicació d'aquesta llei als catàlegs de protecció

Las determinacions contingudes en l'annex VI d'aquesta llei relatiu a les fitxes del catàleg de proteccions resulten de compliment obligatori per als nous catàlegs que es tramiten a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei i per a la revisió global de catàlegs que tinguen l'aprovació definitiva anterior. La modificació puntual d'un catàleg ha de realitzar-se atenent a la fitxa corresponent continguda en l'annex VI d'aquesta llei, la part del catàleg que no és objecte de la modificació pot mantenir-se en els termes en què es va aprovar.

Cent cinquanta-cinc. S'afegeix una disposició transitòria amb el text següent:

Disposició transitòria catorzena

1. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori ha d'estar en ple funcionament en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició.

2. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria no es pot aprovar cap procediment de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 210 i següents d'aquesta llei, fins al començament del funcionament efectiu de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

3. Una vegada haja entrat en vigor aquesta disposició transitòria, la conselleria amb competència en matèria de disciplina urbanística no imposarà cap multa coercitiva ni sanció a cap infractor, l'expedient de la qual corresponga a una de les edificacions que puguen incloure's en els procediments de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 210 i següents d'aquesta llei, fins al moment en què, efectivament, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori comence a exercir les seues funcions.

Cent cinquanta-sis. S'afegeix una disposició transitòria nova, redactada com segueix:

Disposició transitòria quinzena. Regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable

1. Les activitats industrials i productives existents i en funcionament sobre sòl no urbanitzable, a l'entrada en vigor de les lleis de la Generalitat Valenciana 5 i 6 del 2014, que no s'ajusten al que disposen aquestes, hauran d'obtenir l'autorització ambiental i de funcionament exigida per

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 delimitadas, 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 164 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, salvo que proceda la gestión directa o la gestión por propietarios, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación.

Ciento cincuenta y cuatro. Se añade la disposición transitoria decimotercera:

Decimotercera. Aplicación de esta ley a los catálogos de protección

Las determinaciones contenidas en el anexo VI de esta ley relativo a las fichas del catálogo de protecciones resultarán de obligado cumplimiento para los nuevos catálogos que se tramiten a partir de la entrada en vigor de esta ley y para la revisión global de catálogos que cuenten con aprobación definitiva anterior. La modificación puntual de un catálogo deberá realizarse atendiendo a la ficha correspondiente contenida en el anexo VI de esta ley, la parte del catálogo que no es objeto de la modificación podrá mantenerse en los términos en que se aprobó.

Ciento cincuenta y cinco. Se añade una disposición transitoria con el siguiente texto:

Disposición transitoria decimoquarta

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio deberá estar en pleno funcionamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta disposición.

2. A partir de la entrada en vigor de la presente disposición transitoria no se podrá aprobar ningún procedimiento de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable, de los regulados en los artículos 210 y siguientes de esta ley, hasta el comienzo del funcionamiento efectivo de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

3. Una vez haya entrado en vigor la presente disposición transitoria, la conselleria con competencia en materia de disciplina urbanística no impondrá ninguna multa coercitiva ni sanción a infractor alguno, cuyo expediente corresponda a una de las edificaciones que puedan incluirse en los procedimientos de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable, de los regulados en los artículos 210 y siguientes de esta ley, hasta el momento en que, efectivamente, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio comience a ejercer sus funciones.

Ciento cincuenta y seis. Se añade una nueva disposición transitoria, redactada como sigue:

Disposición transitoria decimoquinta. Regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable

1. Las actividades industriales y productivas existentes y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat Valenciana 5 y 6 del 2014, que no se ajusten a lo dispuesto en las mismas, deberán obtener la autorización ambiental

la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana. Únicament a aquests efectes, podran obtenir autorització urbanística per mitjà de l'atorgament d'una declaració d'interès comunitari de regularització, segons el que disposa aquesta disposició i el que no s'hi preveu, en el règim de les DIC previstes en aquesta llei. Serà possible la regularització especial sempre que es complisquen les circumstàncies i condicions següents:

a) La no procedència d'adoptar qualssevol mesures de protecció i restabliment de la legalitat urbanística respecte de les edificacions.

b) Es podran admetre obres de reforma i de millora i ampliació d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent. Es permetran ampliacions necessàries per a complir les exigències derivades de les normatives ambientals sempre que no superen el 20 % de la superfície ocupada o de l'edificabilitat que es trobe ja construïda i en ús. Aquests límits no podran ser sobrepassats per mitjà de la successiva obtenció d'altres declaracions d'interès comunitari.

c) Es dote de l'adeuada connexió amb el sistema viari com també suficiència de subministrament, sanejament i depuració d'aigües.

d) Es requerirà d'acord amb l'article 203, paràgrafs 3 i 4, un estudi d'integració paisatgístic i no podran autoritzar-se edificacions o usos incompatibles amb els informes en matèria de patrimoni cultural o els documents ambientals, que resulten exigibles d'acord amb la normativa sectorial.

2. En l'atorgament d'aquestes DIC es podrà eximir del compliment de:

a) La superfície mínima de la parcel·la sobre la qual s'assenta l'activitat i ocupació màxima d'aquesta parcel·la.

b) Que el tipus d'activitat que s'exerceix no siga de les previstes en els apartats 1.º, 2.º i 3.º de la lletra f del article 197.

c) Acreditar la necessitat d'implantar l'activitat en el sòl no urbanitzable que exigeix l'article 203.

3. No podran atorgar-se aquestes declaracions d'interès comunitari, quan la consolidació de l'activitat en sòl no urbanitzat resulte incompatible amb un desenvolupament territorial del municipi, d'acord amb els principis d'aquesta llei i de l'estratègia territorial valenciana, per afectar valors ambientals o paisatgístics, per ser incompatible amb afectacions territorials, per la seua proximitat a zones residencials o possibles usos residencials futurs o per dificultar la implantació d'infraestructures.

4. Els titulars d'aquestes activitats únicament podran sol·licitar la declaració d'interès comunitari de regularització en companyia de la documentació adjunta necessària, durant el termini d'un any després de l'entrada en vigor d'aquesta disposició. La paralització de l'expedient per causes imputables al sol·licitant implicarà la caducitat de l'expedient. La no obtenció de l'autorització ambiental exigida per la Llei 6/2014 en el termini de tres anys després de l'obtenció de la DIC, per causes imputables a la propietat implicarà la caducitat de la mateixa, amb tots els efectes previstos en aquesta llei.

5. Les indústries i activitats que es troben situades en unitats d'execució en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable, podran regularitzar-se:

a) Bé executant les previsions del planejament, podent efectuar, si fóra necessari, modificacions de l'ordenació detallada per a subdividir la unitat o unitats d'execució inicialment previstes.

b) Bé classificant el sòl de com no urbanitzable i seguir el procés dels paràgrafs anteriors. La desclassificació del sòl serà en tot cas una decisió administrativa adoptada en funció dels interessos generals que haurà d'estar aprovada en el termini de tres anys des de la publicació d'aquesta disposició. Amb l'aprovació de la desclassificació del sòl començaran a comptar els terminis de regularització del paràgraf 4.

6. Passats els terminis indicats en els paràgrafs anteriors, sense haver aconseguit la plena legalització de l'activitat, aquesta haurà de deixar d'exercir-se. Els ajuntaments, o els òrgans competents de la Generalitat Valenciana, hauran d'ordenar-ne la clausura immediata d'acord amb les determinacions de disciplina ambiental i urbanística que preveu l'ordenament jurídic.

y de funcionamiento exigida por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana. Únicamente a estos efectos, podrán obtener autorización urbanística mediante el otorgamiento de una declaración de interés comunitario de regularización, según lo dispuesto en la presente disposición y en lo no previsto en ella, en el régimen de las DIC previstas en esta ley. Será posible la regularización especial siempre que se cumplan las siguientes circunstancias y condiciones:

a) La no procedencia de adoptar cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones.

b) Se podrán admitir obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente. Se permitirán ampliaciones necesarias para cumplir las exigencias derivadas de las normativas ambientales siempre que no superen el 20 % de la superficie ocupada o de la edificabilidad que se encuentre ya construida y en uso. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención de otras declaraciones de interés comunitario.

c) Se dote de la adecuada conexión con el sistema viario así como suficiencia de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

d) Se requerirá de acuerdo con el artículo 203, párrafos 3 y 4, un estudio de integración paisajístico y no podrán autorizarse edificaciones o usos incompatibles con los informes en materia de patrimonio cultural o los documentos ambientales, que resulten exigibles de acuerdo con la normativa sectorial.

2. En el otorgamiento de estas DIC se podrá eximir del cumplimiento de:

a) La superficie mínima de la parcela sobre la que se asienta la actividad y ocupación máxima de dicha parcela.

b) Que el tipo de actividad que se ejerce no sea de las previstas en los apartados 1.º, 2.º y 3.º de la letra f del artículo 197.

c) Acreditar la necesidad de implantar la actividad en el suelo no urbanizable que exige el artículo 203.

3. No podrán otorgarse estas declaraciones de interés comunitario, cuando la consolidación de la actividad en suelo no urbanizado resulte incompatible con un desarrollo territorial del municipio, acorde con los principios de esta ley y de la estrategia territorial valenciana, por afectar valores ambientales o paisajísticos, por ser incompatible con afectaciones territoriales, por su cercanía a zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros o por dificultar la implantación de infraestructuras.

4. Los titulares de estas actividades únicamente podrán solicitar la declaración de interés comunitario de regularización en compañía de la documentación adjunta necesaria, durante el plazo de un año después de la entrada en vigor de esta disposición. La paralización del expediente por causas imputables al solicitante implicará la caducidad del expediente. La no obtención de la autorización ambiental exigida por la Ley 6/2014 en el plazo de tres años tras la obtención de la DIC, por causas imputables a la propiedad implicará la caducidad de la misma, con todos los efectos previstos en la presente ley.

5. Las industrias y actividades que se encuentren situadas en unidades de ejecución en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable, podrán regularizarse:

a) Bien ejecutando las previsions del planeamiento, pudiendo efectuar, si fuera necesario, modificaciones de la ordenación pormenorizada para subdividir la unidad o unidades de ejecución inicialment previstes.

b) Bien clasificando el suelo de como no urbanizable y seguir el proceso de los párrafos anteriores. La desclasificación del suelo será en todo caso una decisión administrativa adoptada en función de los intereses generales que deberá estar aprobada en el plazo de tres años desde la publicación de esta disposición. Con la aprobación de la desclasificación del suelo comenzarán a contar los plazos de regularización del párrafo 4.

6. Pasados los plazos indicados en los párrafos anteriores, sin haber alcanzado la plena legalización de la actividad, esta deberá dejar de ejercerse. Los ayuntamientos, o los órganos competentes de la Generalitat Valenciana, deberán ordenar su clausura inmediata de acuerdo con las determinaciones de disciplina ambiental y urbanística que prevé el ordenamiento jurídico.

Cent cinquanta-set. Cal afegir una disposició transitòria nova:

Disposició transitòria setzena. Dels vials en sòls urbans o urbanitzables, d'ús industrial o terciari

En els sòls urbans o urbanitzables, d'ús industrial o terciari, a l'entrada en vigor d'aquesta llei i per tal d'adaptar les dimensions de les parcel·les a les necessitats logístiques o industrials actuals, tots els vials tindran la consideració d'ordenació detallada i es podrà modificar per l'ajuntament corresponent amb informe favorable de les conselleries competents en matèria d'indústria i urbanisme.

Cent cinquanta-vuit. S'afegeix la disposició final tercera i les disposicions finals tercera i quarta passen a ser quarta i cinquena:

Tercera. Consideració de les actuacions d'utilitat pública o interès social

Les autoritzacions per a edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social atorgades per l'administració competent a l'empara dels articles 85.1.segunda i 86 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976, tindran la consideració de declaracions d'interès comunitari regulades en aquesta llei, sempre que compten amb informe favorable emès per acord del ple de l'ajuntament i es fixe per a aquestes un cànon i termini de vigència d'acord amb el règim establert en aquesta llei per a les declaracions d'interès comunitari.

Cent cinquanta-nou. L'annex I, apartat *b in fine*, queda redactat de la manera següent:

FP i FV han de justificar-se atenent a les circumstàncies concurrents, i donar compte de la metodologia que s'ha fet servir –preferentment mitjançant procediments quantitius– i en tot cas qualificar-se d'acord amb l'escala a què es refereix l'apartat anterior.

Cent seixanta. L'annex IV, apartat I.2.1.1. i I.2.2, queda redactat de la manera següent:

2.1.1. a) Comunicacions:

- Xarxa viària (CV)
- Xarxa viària trànsit (CVT)
- Xarxa viària prioritat de vianants (CVV)
- Xarxa ferroviària (CF)
- Aparcaments (CA)

2.1.1 b) Zones verdes i espais lliures

- Parcs (VP)
- Jardins (VJ)
- Àrees de joc (VA)
- Espais lliures (EL)

2.2. S'identifica cada dotació amb la sigla que li correspon, precedida amb la lletra P o S segons es tracte d'una dotació de xarxa primària o de xarxa secundària.

Cent seixanta-u. L'annex IV, apartat II.2.1, queda redactat de la manera següent:

2.1. L'edificabilitat bruta (EB) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats, destinades a qualsevol ús lucratiu, que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

Cent seixanta-dos. L'annex IV, apartat II.3.1, queda redactat de la manera següent:

3.1. L'edificabilitat neta (EN) d'una parcel·la és la suma de l'edificabilitat total destinada a qualsevol ús lucratiu que es pot materialitzar en aquesta parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre).

Cent seixanta-tres. Es modifica el primer paràgraf de l'apartat III.1.1 de l'annex IV, que queda redactat de la manera següent:

1.1. El principi general de la regulació dels estàndards urbanístics es basa en la proporcionalitat entre les dotacions públiques i l'edificabilitat. A aquests afectes, els plans calcularan, per a cadascun dels sectors amb ordenació detallada o per a un determinat àmbit d'actuació, l'estàndard dotacional global (EDG), obtingut de la relació entre la superfície de les dotacions públiques i l'edificabilitat total, i expressat en metres

Ciento cincuenta y siete. Hay que añadir una disposición transitoria nueva:

Disposición transitoria decimosexta. De los viales en suelos urbanos o urbanizables, de uso industrial o terciario

En los suelos urbanos o urbanizables, de uso industrial o terciario, a la entrada en vigor de esta ley y para adaptar el tamaño de las parcelas a las necesidades logísticas o industriales actuales, todos los viales tendrán la consideración de ordenación detallada y se podrá modificar por el ayuntamiento correspondiente con informe favorable de las consellerias competentes en materia de industria y urbanismo.

Ciento cincuenta y ocho. Se añade la disposición final tercera y las disposiciones finales tercera y cuarta pasan a ser cuarta y quinta:

Tercera. Consideración de las actuaciones de utilidad pública o interés social

Las autorizaciones para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social otorgadas por la administración competente al amparo de los artículos 85.1.segunda y 86 del texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1976, tendrán la consideración de declaraciones de interés comunitario reguladas en esta ley, siempre que cuenten con informe favorable emitido por acuerdo del pleno del ayuntamiento y se fije para las mismas un canon y plazo de vigencia de acuerdo con el régimen establecido en esta ley para las declaraciones de interés comunitario.

Ciento cincuenta y nueve. 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.

Ciento sesenta. El anexo IV, apartado I.2.1.1 y I.2.2, queda redactado del siguiente modo:

2.1.1. a) Comunicaciones:

- Red viaria (CV)
- Red viaria tránsito (CVT)
- Red viaria prioridad peatonal (CVP)
- Red ferroviaria (CF)
- Aparcamientos (CA)

2.1.1 b) Zonas verdes y espacios libres

- Parques (VP)
- Jardines (VJ)
- Áreas de juego (VA)
- Espacios libres (EL)

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.

Ciento sesenta y uno. 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.

Ciento sesenta y dos. 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 (m² techo).

Ciento sesenta y tres. Se modifica el primer párrafo del apartado III.1.1 del anexo IV, que queda redactado de la siguiente manera:

1.1. El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total,

quadrats de sòl dotacional per cada metre quadrat d'edificabilitat. Tot i que l'indicador quantitatiu és condició indispensable, és l'estàndard de qualitat el que ha de garantir les ordenacions urbanístiques, el qual s'obté com a resultat d'aplicar la perspectiva de gènere a l'ordenació i així s'assegurarà la visió global i inclusiva dels espais públics, pensada en i per a la diversitat poblacional, aplicada en:

Cent seixanta-quatre. L'annex IV, apartat III.1.3, queda redactat de la manera següent:

1.3. En el càlcul de l'estàndard dotacional global definit en l'apartat III.1.1, no es considera l'edificabilitat situada sota rasant, ni tampoc no s'inclou l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques.

Cent seixanta-cinc. Es modifica l'apartat III.2 de l'Annex IV en els seus punts 2, 3 i 4. En concret, es dota totalment de nou contingut el punt 4. El contingut anterior del punt 4, del qual únicament es modifica la lletra *b*, passa a constituir un punt 5 nou, que s'afegeix:

2.2. S'entén per xarxa viària urbana la conformada pels elements lineals de les vies que discorren per l'interior de la zona urbana, com també els elements enjardinats com ara rotondes, mitjanes, tanques separadores, illots i d'altres anàlogues, necessàries per a l'ordenació del trànsit viari que no complisquen els requisits per a ser computades com a zones verdes segons aquest annex. Així mateix, es prendran en consideració les línies d'arbres corresponents als accessos a les poblacions i d'altres línies d'arbratge que delimiten infraestructures viàries.

S'admetrà l'accés a edificacions a través de viari privat sempre que quede garantit l'accés de vehicles d'emergència en les condicions tècniques definides en la normativa aplicable en aquesta matèria.

Es distingeixen dues categories dins de la xarxa viària urbana:

a) Viari de trànsit. És aquell element de la xarxa viària urbana que presta servei al trànsit rodat. Sense perjudici d'això, els ajuntaments podran decidir la conversió en zona de vianants d'aquests elements viaris en coherència amb la política municipal en matèria de mobilitat, sense que resulte necessària la modificació del pla.

b) Viari de prioritat de vianants. És aquell element de la xarxa viària urbana en què s'estableix la prioritat de vianants i es restringeix la circulació de vehicles de motor a residents, càrrega i descàrrega i serveis d'emergència, dissenyat per a incrementar les activitats de relació ciutadana i l'intercanvi social.

2.3. El disseny de la xarxa viària no inclosa en els catàlegs de carreteres s'ajustarà a les condicions funcionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat al medi urbà. Es tindrà com a principis rectors la preferència de vianants, la seguretat dels espais i l'accessibilitat per al conjunt de la població:

a) Es buscarà un equilibri entre els traçats viaris (perfils longitudinals i transversals) i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resulten excessius, però tampoc es produïsquen moviments de terra exagerats que donen lloc a desmuntats i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic.

b) Tots els vials hauran de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa disposaran d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres.

c) En els nous desenvolupaments, s'implantarà un recorregut de carril bici que discorrega, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecte, si escau, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació siga contigua a terrenys no urbanitzats.

d) Els carrers de vianants amb accés restringit per a vehicles hauran de diferenciar en el seu tractament de materials la banda de possible circulació de vehicles, deixant, en tot cas, una franja de circulació exclusiva de vianants.

e) Les àrees de vianants hauran d'estar separades del trànsit rodat i reuniran les necessàries condicions de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. Podrà, no obstant això, autoritzar-se a través d'elles accés a aparcaments privats i parcel·les que no disposen d'un altre accés alternatiu.

f) Sobre la xarxa viària, tant urbana com interurbana, es grafiarà la xarxa de transport públic urbà o metropolità i el viari no motoritzat

y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

Ciento sesenta y cuatro. 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.

Ciento sesenta y cinco. Se modifica el apartado III.2 del Anexo IV en sus puntos 2, 3 y 4. En concreto, se dota totalmente de nuevo contenido al punto 4. El contenido anterior del punto 4, del cual únicamente se modifica la letra *b*, pasa a constituir un nuevo punto 5, que se añade:

2.2. Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas, necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Así mismo, se tomarán en consideración las líneas de árboles correspondientes a los accesos a las poblaciones y otras líneas de arbolado que delimiten infraestructuras viarias.

Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

Se distinguen dos categorías dentro de la red viaria urbana:

a) Viario de tránsito. Es aquel elemento de la red viaria urbana que presta servicio al tránsito rodado. Sin perjuicio de ello, los ayuntamientos podrán decidir la peatonalización de estos elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad, sin que resulte necesaria la modificación del plan.

b) Viario de prioridad peatonal. Es aquel elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, diseñado para incrementar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social.

2.3. El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las condiciones funcionales siguientes, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Se tendrá como principios rectores la preferencia de peatones, la seguridad de los espacios y la accesibilidad para el conjunto de la población:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

c) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discorra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

d) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.

e) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

f) Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no moto-

resultant de l'estudi de mobilitat, sense que això supose que els dits terrenys computen als efectes d'estàndards per ambdós conceptes.

2.4. El disseny de la xarxa viària de prioritat de vianants respondrà a una plataforma única, sense que existisca diferència de nivell per a la segregació d'usuaris i tractarà d'evitar velocitats superiors a 10 km/h.

De la mateixa manera s'evitaran les formacions lineals que imiten els carrers tradicionals amb calçades de circulació rodada i animen els vehicles a una circulació convencional.

2.5. Els elements de la xarxa viària dels nous desenvolupaments, no inclosa en els catàlegs de carreteres, s'ajustaran a les condicions dimensionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat en el medi urbà:

a) L'amplària mínima dels vials serà la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

<i>Amplària mínima dels vials</i>	<i>Vial de sentit únic</i>	<i>Vial de doble sentit</i>
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
0,30 m ² /m ² < IEB < 0,60 m ² /m ²	12 metres	16 metres
IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metres	12 metres
Terciari	16 metres	20 metres
Industrial	18 metres	24 metres

b) Els vials de vianants o de prioritat de vianants, siga quin siga l'ús dominant de la zona, tindran una amplària mínima de cinc metres.

c) En sectors d'ús dominant residencial, s'admetrà que un 25 per cent de la superfície viària total tinga dimensions mínimes inferiors en un 20 per cent a les establides en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor.

d) En les zones de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplària mínima de 2 metres. Les voreres de més de 3 metres d'amplària hauran d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació que l'amplària efectiva de pas no siga inferior a 2 metres i sempre que siga compatible amb la xarxes de serveis. Les de més de 4 metres d'amplària disposaran sempre d'arbratge d'alineació.

e) Les calçades destinades a la circulació de vehicles tindran una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

f) Les bandes específiques de carril bici tindran una amplària mínima de 2 metres.

g) Les places d'aparcament disposades en cordó tindran unes dimensions mínimes de 2,20 metres per 4,50 metres. Les places d'aparcament disposades en bateria tindran unes dimensions mínimes de 2,40 metres per 4,50 metres. Quan en els plans no es delimiten gràficament cadascuna de les places d'aparcament, les dimensions anteriorment indicades són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places d'aparcament que caben en cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

h) En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obtindrà de la distribució concreta de places que es grafie en els plans o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'1 plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament.

Es computaran com a aparcaments les àrees públiques destinades amb este fi i separades de la xarxa viària que, per la seua forma i ubicació, només admeten els moviments del vehicle imprescindibles per a estacionar.

Cent seixanta-sis. L'annex IV, apartat III.3.2.c, queda redactat de la manera següent:

c) El parc (VP): és un espai que ha de tenir una superfície mínima de 2,5 hectàrees, en la qual es puga inscriure un cercle de 100 metres de diàmetre, excepte els supòsits de l'apartat 3.3 següent.

Cent seixanta-set. En l'annex IV, apartat III s'afegeixen els punts 3.3, 3.4 i 3.5, que queden redactats de la manera següent:

rizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.

2.4. El diseño de la red viaria de prioridad peatonal responderá a una plataforma única, sin que exista diferencia de nivel para la segregación de usuarios y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h.

Del mismo modo se evitarán las formaciones lineales que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.

2.5. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

<i>Anchura mínima de los viales</i>	<i>Vial de sentido único</i>	<i>Vial de doble sentido</i>
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
0,30 m ² /m ² < IEB < 0,60 m ² /m ²	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

b) Los viales peatonales o de prioridad peatonal, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de cinco metros.

c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafie en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, sólo admitan los movimientos del vehicle imprescindibles para estacionar.

Ciento sesenta y seis. El anexo IV, apartado III.3.2.c, 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.

Ciento sesenta y siete. En el anexo IV, apartado III se añaden los puntos 3.3, 3.4 y 3.5, que quedan redactados del siguiente modo:



3.3. La reserva de parc públic de xarxa primària en el cas de municipis de menys de 15.000 habitants es pot realitzar seguint els criteris de disseny que es recullen a continuació:

Habitants	Superfície mínima, m ²	Diàmetre mínim, m
< 2.000	> 1.000	25
>= 2.000 - < 5.000	> 5.000	50
>= 5.000 - < 15.000	Es pot dividir com a màxim en dos jardins i almenys un ha de tenir més de 15.000 m ²	75

3.4. El mòdul del cost equivalent al pressupost d'urbanitzar el parc públic de la xarxa primària objecte de minoració aplicable als projectes d'ús públic a l'entorn rural immediat al nucli urbà d'acord amb el que hi ha establert en l'article 24 d'aquesta llei és, com a mínim, de 40 €/m² de sòl.

3.5. Es consideren espais lliures d'ús públic aquelles àrees d'ús públic de superfície superior a 400 m² que per les seues característiques morfològiques i funcionals possibiliten la trobada, el passeig i la relació social entre els ciutadans, sense tenir les condicions exigides a les zones verdes, com ara les places o altres tipus d'àrees per a persones.

Només s'han de destinar a usos generals i normals que no exclouen ni limiten la utilització pública d'acord amb la seua destinació, però es poden admetre petites modificacions destinades a equipaments i instal·lacions al servei d'aquests espais lliures d'una sola planta i de superfície inferior al 5 % del total de la superfície de l'espai lliure.

Cent seixanta-vuit. L'annex IV, apartat III.4.5, queda redactat de la manera següent:

4.5. A l'edificabilitat d'altres usos no residencials que pugua haver-hi en l'àmbit d'actuació, se li han d'aplicar els estàndards exigits en aquest annex a l'edificabilitat de cada ús, si bé, la reserva de zones verdes pública derivada de l'edificabilitat terciària i industrial ha de ser de 4 metres quadrats per cada 100 metres quadrats d'edificabilitat d'aquests usos. Aquesta reserva és addicional a l'establida en els apartats 4.1 i 4.2 anteriors.

Cent seixanta-nou. L'apartat III.4.6 de l'annex IV queda redactat de la manera següent:

4.6. La distribució per usos del sòl destinat a equipaments i la seua superfície mínima no estan subjectes a estàndards genèrics. La distribució dels usos d'acord amb el criteri de ciutat cuidadora, prioritzant les necessitats quotidianes i diverses del conjunt de la comunitat, és la prioritat per a la seua distribució. Es fixa, en cada cas, ateses les necessitats específiques del sector i la posició relativa en l'entorn urbà i territorial, encara que els plans poden optar per una genèrica qualificació com a equipament d'ús múltiple (QM) quan convinga posposar la definició de l'ús específic de la dotació a un moment posterior a la gestió del pla.

Cent setanta. L'annex IV, apartat III.4.7, queda redactat de la manera següent:

4.7. Els estàndards dotacionals definits en els apartats anteriors són de compliment obligatori en la redacció de plans parcials. En els sectors de pla de reforma interior per a operacions de renovació urbana, en els quals es dota amb ordenació el sector, es poden minorar aquests estàndards en proporció al grau de consolidació per l'edificació, aplicant un percentatge de minoració d'estàndards igual al percentatge de consolidació per l'edificació en l'ordenació proposada. En tot cas, poden computar-se en un 50 %, a aquest efecte, els viaris de prioritat de vianants que complisquen les dimensions dels espais lliures que es prevegen en l'ordenació. Si el sector, o l'àmbit d'actuació més reduït sobre el qual es planteja una actuació de reforma interior, ja té ordenació definida, s'han d'aplicar els estàndards exigits a les modificacions de planejament en l'apartat III.8 d'aquest annex.

Cent setanta-u. L'annex IV, apartat III.5.2, queda redactat de la manera següent:

5.2. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 % de la superfície computable del sector i a equipaments

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 ²	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 ²	75

3.4. El módulo del coste equivalente al presupuesto de urbanizar el parque público de la red primaria objeto de minoración aplicable a los proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano conforme a lo previsto en el artículo 24 de esta ley es, como mínimo, de 40 €/m² de suelo.

3.5. Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m² que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.

Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.

Ciento sesenta y ocho. 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.

Ciento sesenta y nueve. El apartado III.4.6 del anexo IV queda redactado de la siguiente manera:

4.6. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La distribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convinga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

Ciento setenta. El anexo IV, apartado III.4.7, queda redactado como sigue:

4.7. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta. En cualquier caso, podrán computarse en un 50 %, a tales efectos, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación. Si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.

Ciento setenta y uno. El anexo IV, apartado III.5.2, queda redactado como sigue:

5.2. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos



públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

Cent setanta-dos. L'annex IV, apartat III.5.3, queda redactat de la manera següent:

5.3. La reserva mínima de places d'aparcament públic és d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat terciària. S'admet que estiguen en parcel·les privades sempre que les places d'aparcament siguen d'ús públic, entenent per tals aquelles places situades en aparcaments accessibles per a qualsevol usuari, sense cap altre requisit que les limitacions de gàlib, i durant, almenys, l'horari de funcionament de la instal·lació terciària a què dona servei, siga o no d'ús gratuït.

Cent setanta-tres. L'annex IV, apartat III.6.1, queda redactat de la manera següent:

6.1. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 % de la superfície computable del sector i a equipaments públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

Cent setanta-quatre. L'annex IV, apartat III.8.2, queda redactat de la manera següent:

8.2. Com a regla general, l'ordenació modificada ha de tenir un estàndard dotacional global igual o superior al de l'ordenació vigent, referits a l'àmbit de la modificació. Quan la modificació canvie l'ús dominant de l'àmbit modificat, l'estàndard dotacional global de referència ha de ser el de l'àrea urbana homogènia o àmbit de sòl urbà equivalent al sector en què estiga inclòs l'àmbit de la modificació. Aquesta exigència no s'ha d'aplicar en els supòsits a què es refereix l'article 76 bis, apartat a.

Cent setanta-cinc. En l'annex IV, apartat IV, s'afegeix un punt 5.3, que queda redactat de la manera següent:

5.3. S'entén per àmbit de sòl urbà equivalent al sector aquell que es delimita atenint-se a criteris d'homogeneïtat morfològica, coincidència majoritària amb barris o unitats tradicionals de la ciutat consolidada, autonomia funcional respecte al conjunt del nucli urbà o altres degudament justificats, i que els seus límits s'ajusten, en la mesura que siga possible, a elements estructurant de l'ordenació urbanística.

Cent setanta-sis. L'annex VI queda redactat de la manera següent:

ANNEX VI

Fitxa de catàleg de conjunt

(1) Nom oficial del municipi i la província (aquesta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En cas d'haver considerat una altra secció, cal consignar-la. En el cas dels NHT-BRL, i dels CH, és patrimoni cultural.

(3) Es refereix a la classificació que estableix la legislació específica i les subdivisions (aquestes últimes entre parèntesis). Per exemple: bé de rellevància local (nucli històric tradicional).

(4) Cada element o conjunt s'ha de codificar unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'ha d'emprar la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P per al paisatge; per a altres seccions s'ha d'adoptar una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

En el cas de patrimoni cultural, a fi de diferenciar unes categories d'altres, el codi ha de consistir d'una banda en C+número, seguit d'un altre codi en què almenys s'indique BIC/BRL+ CH/NHT, en què:

BIC: bé d'interès cultural

BRL: bé de rellevància local

BC: bé catalogat

CH: conjunt històric

NHT: nucli històric tradicional

(5) Declaració singular o genèrica per la disposició addicional cinquena de la Llei de patrimoni cultural valencià (LPCV). Article 2 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el pro-

públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

Ciento setenta y dos. El anexo IV, apartado III.5.3, queda redactado como sigue:

5.3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

Ciento setenta y tres. El anexo IV, apartado III.6.1, queda redactado como sigue:

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

Ciento setenta y cuatro. El anexo IV apartado III.8.2, queda redactado como sigue:

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.

Ciento setenta y cinco. En el anexo IV, apartado IV, se añade un punto 5.3, que queda redactado como sigue:

5.3. Se entiende por ámbito de suelo urbano equivalente al sector aquel que se delimita atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica, coincidencia mayoritaria con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, autonomía funcional respecto al conjunto del núcleo urbano, u otros criterios debidamente justificados, y que sus límites se ajusten, en la medida de lo posible, a elementos estructurante de la ordenación urbanística.

Ciento setenta y seis. El anexo VI queda redactado del siguiente modo:

ANEXO VI

Ficha de catálogo de conjunto

(1) Nombre oficial del municipio y provincia (esta última entre paréntesis)

(2) La que corresponda: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje. Caso de haber considerado otra sección, consignarla. En el caso de los NHT-BRL, y de los CH, será patrimonio cultural.

(3) Se refiere a la clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (estos últimos entre paréntesis). Por ejemplo: bien de relevancia local (núcleo histórico tradicional).

(4) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P para el paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.

En el caso de patrimonio cultural, con el fin de diferenciar unas categorías de otras, el código consistirá por una parte en C+número, seguido de otro código en el que al menos se indique BIC/BRL+ CH/NHT. Siendo:

BIC: bien de interés cultural

BRL: bien de relevancia local

BC: bien catalogado

CH: conjunto histórico

NHT: núcleo histórico tradicional

(5) Declaración singular o genérica por disposición adicional quinta de la Ley de patrimonio cultural valenciano (LPCV). Artículo 2 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el

cediment de declaració i el règim de protecció dels béns de rellevància local.

(6) Segons l'article 3.1.b del Decret 62/11, de 20 de maig: valorar la trama urbana, les tipologies i la silueta històrica i els seus destacats valors patrimonials.

(7) Existència de plans o programes de rehabilitació urbana, entorns de protecció de béns d'interès cultural.

(8) Estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres.

(9) Estat de conservació dels immobles tradicionals.

(10) Per als NHT-BRL, s'ha de fer menció dels articles de la normativa urbanística referents al nucli històric tradicional que han d'atènyer-se a l'article 8 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i règim de protecció dels béns de rellevància local:

Cal que garantisca, en la mesura que es puga atènyer, el manteniment de l'estructura urbana, de les característiques generals de l'àmbit i de la silueta paisatgística. També cal evitar l'alteració de l'edificabilitat, la modificació d'alineacions, les parcel·lacions i les agregacions d'immoble, llevat que contribuïsqen a la millor conservació del nucli.

Ha d'incentivar la rehabilitació urbana de manera que es facilite el manteniment i la recuperació de l'ús residencial, i les activitats tradicionals i també la incorporació de nous usos que, tot i ser compatibles amb la caracterització i la naturalesa del nucli, ajuden a la revitalització social, cultural i econòmica d'aquest espai.

Ha d'articular, amb la resta del catàleg, la protecció individualitzada dels immobles més significatius i fomentar la conservació i la rehabilitació de tots aquells que contribuïsqen a la caracterització patrimonial, arquitectònica i ambiental del nucli.

Ha de regular que les noves edificacions i substitucions s'adapten a l'ambient i als referents tipològics tradicionals, que han de ser determinats a aquest efecte. En concret, ha de tenir-se en compte, entre altres aspectes, l'edificabilitat, l'ocupació parcel·lària, la disposició volumètrica, l'escala i la forma de l'envolupant, la tipologia i els materials de cobertura, la unió dels forjats i de les cobertes respecte de les façanes, la composició d'aquestes, la seua geometria i disposició de buits i vols, i també l'ús de materials, acabats, ornamentació i cromatismes d'aquestes.

La fitxa ha de contenir mesures d'ornament d'edificis i espais urbans, i ha de regular amb caràcter limitador la instal·lació de cartells, de publicitat, de marquesines, veles i qualssevol altres elements que puguen resultar distorsionadors de l'escena i de l'ambient urbans.

Pel que fa a espais o vials, ha de regular els criteris de reurbanització, inclosos, entre altres aspectes, la reposició o la renovació de paviments, l'enjardinament i l'arbratge, el mobiliari urbà, les senyalitzacions, l'eliminació de barreres arquitectòniques, l'enllumenat i la resta d'elements amb incidència ambiental. Així mateix, ha de regular, sense perjudici del que hi ha establert en el títol III de la Llei de carreteres de la Comunitat Valenciana, l'assignació d'ús i d'ocupació de les vies públiques, l'accessibilitat a aquestes, i l'estacionament de vehicles; sempre, però, prioritzant, en la mesura que siga possible, l'ús de vianants i de ciclistes, el transport públic i la dotació d'estacionaments per a residents, a fi d'evitar al màxim les afectacions del trànsit rodat. S'ha de tenir, particularment, en consideració el manteniment de les pràctiques rituals o simbòliques tradicionals.

S'ha de determinar que cada instal·lació urbana elèctrica, de telecomunicacions o de qualsevol altra naturalesa semblant se situe en llocs en què no es perjudique la imatge característica del nucli històric tradicional.

Per als centres històrics protegits, han de fer esment als articles de la Llei de patrimoni cultural valencià referits a la protecció i a l'autorització d'intervencions, i s'han d'acollir, com a mínim, al règim de protecció que s'estableix per als NHT-BRL.

(11) S'ha de consignar la normativa específica de la secció que siga aplicable pel que fa a la protecció, inclosos els instruments derivats d'aquesta com plans o programa, estratègies, inventaris.

(12) S'han de consignar les normes del pla d'ordenació estructural que es referisquen a la protecció de l'element catalogat.

(13) En aquest apartat s'han de numerar i anotar els títols identificatius que s'han donat als diferents documents gràfics (fotografies,

procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local.

(6) Según el artículo 3.1.b del Decreto 62/11, de 20 de mayo: valorar la trama urbana, tipologías y silueta histórica y sus destacados valores patrimoniales.

(7) Existencia de planes o programas de rehabilitación urbana, entornos de protección de bienes de interés cultural.

(8) Estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería u otros.

(9) Estado de conservación de los inmuebles tradicionales.

(10) Para los NHT-BRL, se harán mención de los artículos de la normativa urbanística referentes al núcleo histórico tradicional que deberán atenderse al artículo 8 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local:

Se garantizará, en la medida de los posible, el mantenimiento de la estructura urbana, de las características generales del ámbito y de la silueta paisajística y evitando la alteración de la edificabilidad, la modificación de alineaciones, las parcelaciones y las agregaciones de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación del núcleo.

Incentivará la rehabilitación urbana de manera que facilite el mantenimiento y recuperación del uso residencial, y las actividades tradicionales así como la incorporación de nuevos usos que, siendo compatibles con la caracterización y naturaleza del núcleo, ayuden a su revitalización social, cultural y económica.

Articulará, con el resto del catálogo, la protección individualizada de los inmuebles más significativos y fomentará la conservación y rehabilitación de todos aquellos que contribuyan a la caracterización patrimonial, arquitectónica y ambiental del núcleo.

Regulará que las nuevas edificaciones y sustituciones se adapten al ambiente y a los referentes tipológicos tradicionales, que deberán ser determinados al efecto. En concreto, deberá tenerse en cuenta, entre otros aspectos, la edificabilidad, la ocupación parcelaria, la disposición volumétrica, escala y forma de su envolvente, la tipología y los materiales de cobertura, el encuentro de los forjados y cubiertas respecto de las fachadas, la composición de estas, su geometría y disposición de huecos y vuelos, así como el uso de materiales, acabados, ornamentación y cromatismos de las mismas.

La ficha contendrá medidas de ornato de edificios y espacios urbanos, regulando con carácter limitativo la instalación de carteles, de publicidad, de marquesinas, lonas y cualesquiera otros elementos que puedan resultar distorsionadores de la escena y ambiente urbanos.

En lo que respecta a espacios o viales, regulará los criterios de reurbanización, incluyendo, entre otros aspectos, la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos con incidencia ambiental. Asimismo, regulará, sin perjuicio de lo establecido en el título III de la Ley de carreteras de la Comunitat Valenciana, la asignación de uso y ocupación de las vías públicas, su accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos; priorizando, en la medida de lo posible, el uso peatonal y ciclista, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado. Se tendrá particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.

Determinará que toda instalación urbana eléctrica, de telecomunicaciones o de cualquier otra naturaleza similar se sitúe en lugares en que no perjudiquen la imagen característica del núcleo histórico tradicional.

Para los centros históricos protegidos, se hará mención a los artículos de la Ley de patrimonio cultural valenciano referidos a su protección y autorización de intervenciones, acogiéndose como mínimo, al régimen de protección que se establece para los NHT-BRL.

(11) Se consignará la normativa específica de la sección que le sea de aplicación en lo que a protección se refiere, incluidos los instrumentos derivados de la misma como planes o programa, estrategias, inventarios.

(12) Se consignarán las normas del plan de ordenación estructural que se refieran a la protección del elemento catalogado.

(13) En este apartado se numerarán y anotarán los títulos identificativos que se han dado a los diferentes documentos gráficos (fotografías,



gravats, plànols, etc.), que s'insereixen en l'annex gràfic que s'adjunta a cada fitxa. S'ha de fer servir la mateixa numeració en tots dos.

(14) Incorporació de fotografies dels enfronts de les façanes i la resta d'elements d'interès. Fotografia aèria del cadastre.

MODEL DE FITXA DEL CATÀLEG CONJUNT		
CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:	NOM DEL MUNICIPI (1)	CODI (4)
Secció	Patrimoni cultural (2)	
Categoria	(3)	
DENOMINACIÓ DEL BÉ		
Principal		
Secundària		
CONDICIONS DE BÉ DE RELLEVÀNCIA LOCAL O BÉ D'INTERÈS CULTURAL		
Justificació legal	(5)	
Valoració de l'interès	(6)	
Afectacions patrimonials	(7)	
Afectacions urbanístiques actuals i planejaments anteriors		
SITUACIÓ		
Localització		
Delimitació literal de l'àmbit		
Documentació gràfica: plànol cadastral del NHT/CHP		
DESCRIPCIÓ GENERAL DEL NUCLI HISTÒRIC TRADICIONAL		
Emplaçament i paisatge		
Referències històriques	Cronologia	
	Història	
Tipologies predominants i existents		
Descripció		
Solucions constructives i materials predominants	(8)	
Elements catalogats per la legislació urbanística, béns de rellevància local i béns d'interès cultural		
ESTAT DE CONSERVACIÓ (9)		
NORMATIVA DE PROTECCIÓ (10)		
Segons l'article 8 del Decret 62/2011, de 20 de maig (per als NHT-BRL)		
Normativa sectorial	(11)	
Normativa del pla	(12)	
BIBLIOGRAFIA I FONTS DOCUMENTALS		
OBSERVACIONS		
DOCUMENTS GRÀFICS		
Índex de documents gràfics	(13)	
Documents gràfics		
Reportatge fotogràfic	(14)	

FITXA DE CATÀLEG INDIVIDUAL

(1) Nom oficial del municipi i la província (aquesta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En cas d'haver considerat una altra secció, consigneu-la.

(3) Es refereix a la classificació que estableix la legislació específica i les subdivisions (aquestes últimes entre parèntesis) per al cas de béns de rellevància local i béns d'interès cultural. Per exemple: bé d'interès local (jardí històric). En el paisatge s'han de consignar les classes que proposa l'estudi de paisatge. Si la protecció que es proposa no correspon a cap legalment establida, s'ha de deixar en blanc.

grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el anexo gráfico que acompaña a cada ficha. Se empleará la misma numeración en ambos.

(14) Incorporar fotografías de los frentes de fachadas y demás elementos de interés. Fotografía aérea del catastro.

MODELO DE FICHA CATALOGO CONJUNTO		
CATALOGO DE PROTECCIONES DE:	NOMBRE DEL MUNICIPIO (1)	CÓDIGO (4)
Sección	Patrimonio cultural (2)	
Categoría	(3)	
DENOMINACIÓN DEL BIEN		
Principal		
Secundaria		
CONDICIONES DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL O BIEN DE INTERÉS CULTURAL		
Justificación legal	(5)	
Valoración de su interés	(6)	
Afecciones patrimoniales	(7)	
Afecciones urbanísticas actuales y planeamientos anteriores		
SITUACIÓN		
Localización		
Delimitación literal del ámbito		
Documentación gráfica: plano catastral del NHT/CHP		
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL		
Emplazamiento y paisaje		
Referencias históricas	Cronología	
	Historia	
Tipologías predominantes y existentes		
Descripción		
Soluciones constructivas y materiales predominantes	(8)	
Elementos catalogados por la legislación urbanística, bienes de relevancia local y bienes de interés cultural		
ESTADO DE CONSERVACIÓN (9)		
NORMATIVA DE PROTECCIÓN (10)		
Según el artículo 8 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo (para los NHT-BRL)		
Normativa sectorial	(11)	
Normativa del plan	(12)	
BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES		
OBSERVACIONES		
DOCUMENTOS GRÁFICOS		
Índice de documentos gráficos	(13)	
Documentos gráficos		
Reportaje fotográfico	(14)	

FICHA DE CATÁLOGO INDIVIDUAL

(1) Nombre oficial del municipio y provincia (esta última entre paréntesis)

(2) La que corresponda: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje. Caso de haber considerado otra sección, consignarla.

(3) Se refiere a la clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (estos últimos entre paréntesis) para el caso de bienes de relevancia local y bienes de interés cultural. Por ejemplo: bien de interés local (jardín histórico). En el paisaje se consignarán las clases que proponga el estudio de paisaje. Si la protección que se propone no corresponde con alguna legalmente establecida, se dejará en blanco.



(4) A l'efecte urbanístic i territorial i per al cas del patrimoni cultural i el paisatge, s'ha de consignar en aquest epígraf el nivell general de protecció que s'assigna a l'element o el conjunt catalogat, a la vista del que s'ha indicat en el posterior epígraf 15 i d'acord amb els criteris següents:

Protecció general: integral, quan els valors apreciats es presenten de manera generalitzada en l'element o el conjunt, la qual cosa comporta que la majoria dels components principals tenen interès per a la conservació i, a més, tenen un caràcter material. Pot haver-hi algun component, a més dels anteriors, que presente interès per a la conservació de caràcter ambiental o tipològic. Els components caracteritzats com a irrelevants o impropis han de ser, per tant, una minoria.

Protecció general: parcial, quan els valors apreciats es presenten només en algunes parts de l'element o el conjunt catalogat, la qual cosa comporta també que només alguns dels components principals de caràcter material tenen interès per a la conservació. Altres components poden tenir interès des del punt de vista ambiental o tipològic i la resta, o bé no tenen interès (són irrelevants) o constitueixen elements impropis.

Protecció general: ambiental, quan el que es pretén conservar de l'element o el conjunt no és cap component material concret, sinó algunes de les característiques morfològiques que formen part de l'escena o l'ambient rural o urbà, segons es percep des de l'espai públic. Això comporta que ha de tenir algun component d'interès amb aquest caràcter i no tenir cap component d'interès de caràcter material, i en aquest cas seria PG parcial. Un exemple de PG ambiental pot ser una forma de composició de les façanes o determinats tractaments cromàtics.

Protecció general: tipològica, quan el que es pretén conservar, de manera anàloga a la protecció anterior, són algunes característiques tipològiques de l'element o el conjunt, com pot ser, per exemple, un tipus de parcel·lació, la utilització de determinades tècniques constructives, la situació dels patis de llums, un programa funcional arquetípic, etc.

(5) Cada element o conjunt s'ha de codificar unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'ha d'emprar la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P per al paisatge; per a altres seccions s'ha d'adoptar una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

En el cas de patrimoni cultural, a fi de diferenciar unes categories d'altres, el codi ha de consistir d'una banda en C+número, seguit d'un altre codi en què almenys s'indique BIC/BRL/BC + PG I/P/A/T, en què:

BIC: bé d'interès cultural - BRL: bé de rellevància local

BC: be catalogat - PG: protecció general

I/P/A/T: integral, parcial, ambiental o tipològica

(6) Declaració singular o genèrica per disposició addicional primera o cinquena de la Llei de patrimoni cultural valencià (LPCV). Article 2 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i règim de protecció dels béns de rellevància local.

(7) Existència de plans directores, inclosió en inventaris o catàlegs patrimonials, localització del bé en conjunt històric, nucli històric tradicional o entorn de bé d'interès cultural, etc.

(8) S'ha d'identificar l'administració o organisme propietari.

(9) S'han d'identificar aspectes caracteritzadors com l'ús (residencial, religiós, industrial...), en el cas d'ús residencial si és unifamiliar o plurifamiliar, el nombre de crugies o la situació del celobert o escala, o si s'adscriu a alguna de les tipologies estudiades en la memòria del catàleg. Per exemple, edifici d'habitatges plurifamiliar amb pati central o edifici industrial de nau única.

(10) Descripció morfològica i funcional del bé. En béns etnològics: descripció del procés tecnològic. Organització de l'espai i dels temps.

(11) Descripció de la fonamentació, estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres. Estat general de conservació.

(12) Descripció dels elements d'interès que puga haver-hi: fonamentació, estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres.

(4) A efectos urbanísticos y territoriales y para el caso del patrimonio cultural y el paisaje, se consignará en este epígrafe el nivel general de protección que se asigna al elemento o conjunto catalogado, a la vista de lo expresado en el posterior epígrafe 15 y de acuerdo a los siguientes criterios:

Protección general: integral, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores, que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.

Protección general: parcial, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

Protección general: ambiental, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.

Protección general: tipológica, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser, por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

(5) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P para el paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.

En el caso de patrimonio cultural, con el fin de diferenciar unas categorías de otras, el código consistirá por una parte en C+número, seguido de otro código en el que al menos se indique BIC/BRL/BC + PG I/P/A/T. Siendo:

BIC: bien de interés cultural - BRL: bien de relevancia local

BC: bien catalogado - PG: protección general

I/P/A/T: integral, parcial, ambiental o tipológica

(6) Declaración singular o genérica por disposición adicional primera o quinta de la Ley de patrimonio cultural valenciano (LPCV). Artículo 2 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local.

(7) Existencia de planes directores, inclusión en inventarios o catálogos patrimoniales, localización del bien en conjunto histórico, núcleo histórico tradicional o entorno de bien de interés cultural, etc.

(8) Se identificará la administración u organismo propietario.

(9) Se identificarán aspectos caracterizadores como el uso (residencial, religioso, industrial...), en el caso de uso residencial si el unifamiliar o plurifamiliar, el número de crujías o la situación del patio de luces o escalera, o si se adscribe a alguna de las tipologías estudiadas en la memoria del catálogo. Por ejemplo, edificio de viviendas plurifamiliar con patio central o edificio industrial de nave única.

(10) Descripción morfológica y funcional del bien. En bienes etnológicos: descripción del proceso tecnológico. Organización del espacio y de los tiempos.

(11) Descripción de la cimentación, estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería, otros. Estado general de conservación.

(12) Descripción de los elementos de interés que puedan existir: cimentación, estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería, otros.



(13) En el cas del patrimoni cultural i el paisatge es consideren components principals d'un element o conjunt protegit aquelles parts o característiques d'aquest que tenen funcions recognoscibles i diferenciades i que presenten una certa homogeneïtat quant als valors que en justifiquen la conservació o la consideració com a irrellevant o impropri.

Cada component identificat s'ha de consignar de manera sintètica precedit per un número en ordre correlatiu. A continuació, i entre parèntesis, se n'ha de consignar la valoració com a: a conservar, irrellevant o impropri.

Respecte al caràcter de cadascun d'aquests components, aquests poden ser: material, ambiental o tipològic. Per exemple, en una edificació que s'incloga en el catàleg del patrimoni cultural poden considerar-se com a components principals de caràcter material parts concretes d'aquesta com ara les façanes, les cobertes o el nucli d'escala; poden considerar-se components de tipus ambiental la composició dels buits o el tractament cromàtic dels paraments exteriors; finalment, pot haver-hi altres components que respongueren a unes determinades pautes o tipologies com pot ser la disposició dels patis interiors, una determinada parcel·lació o una solució constructiva arquetípica.

A continuació de cada component abans consignat i de la seua valoració, s'ha de consignar (separat per una barra) el caràcter del component abans citat i, finalment, l'estat de conservació d'aquest component segons les categories següents: bon estat, acceptable, deficient i mal estat.

(14) En aquest apartat i en correspondència amb l'anterior, s'han d'especificar les actuacions establides sobre cada component abans considerat expressat amb el mateix numeral i segons els tipus següents:

Manteniment; quan les actuacions es limiten a la mera conservació de l'existent.

Rehabilitació; quan unes parts es conserven, altres es restauren i altres es condicionen per a nous usos o per a la recuperació dels antics.

Restauració; quan les actuacions es dirigeixen al fet que la totalitat del component recupere l'aspecte original o la funcionalitat que ha perdut.

Condicionament; quan en un component les accions realitzen canvis en el seu aspecte o la seua funcionalitat per a minorar l'impacte sobre altres components que es pretenen conservar.

Eliminació; quan el que es pretén és la desaparició del component per la incompatibilitat amb la resta de components que es pretenen conservar.

Com a criteri general:

En els components que s'han de conservar i en bon estat, les actuacions han de ser preferiblement de manteniment; quan l'estat és acceptable ha de primar la rehabilitació; i si és deficient o dolent les actuacions han de ser fonamentalment de restauració.

En els components definits com a irrellevants, les actuacions han de ser preferiblement de condicionament quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat. En la resta de casos pot obviar-se la previsió d'actuacions.

En els components definits com a impropis les actuacions han de ser, obligatòriament, d'eliminació quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat; no obstant això, si l'estat és bo o fins i tot acceptable s'han de proposar, com a mínim, actuacions de condicionament dirigides a minorar l'impacte sobre els components que es mantenen, rehabiliten o restauren. En la resta de casos s'ha d'optar lliurement per les actuacions que s'estimen més convenients per la seua incidència sobre els components que s'han de conservar.

Després de les propostes d'actuació i per a cada component s'ha de determinar la importància estimada de les actuacions proposades d'acord amb les qualificacions següents: alta, mitjana i reduïda. De la mateixa manera s'ha de procedir amb la urgència, que s'ha de qualificar, simplement, com a: urgent i no urgent. En l'estimació de la importància i urgència de les actuacions s'han de tenir en compte tant els criteris de foment i les possibilitats d'intervenció expressades en l'anàlisi (apartat 4.b de l'article 42) com les propostes normatives i d'intervenció de la memòria justificativa (apartat 4.c d'aquest mateix article).

S'han de citar promotor, autor i datació de la intervenció.

(13) En el caso del patrimonio cultural y el paisaje se considerarán componentes principales de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.

Cada componente identificado de consignará de manera sintética precedido por un número en orden correlativo. A continuación y entre paréntesis, se consignará su valoración como: a conservar, irrelevante o impropio.

Respecto al carácter de cada uno de dichos componentes, estos podrán ser: material, ambiental o tipológico. Por ejemplo, en una edificación que se incluya en el catálogo del patrimonio cultural podrían considerarse como componentes principales de carácter material partes concretas de la misma como las fachadas, las cubiertas o el núcleo de escalera; podrían considerarse componentes de tipo ambiental la composición de los huecos o el tratamiento cromático de los paramentos exteriores; por último, podrían haber otros componentes que responderían a unas determinadas pautas o tipologías como puede ser la disposición de los patios interiores, una determinada parcelación o una solución constructiva arquetípica.

A continuación de cada componente antes consignado y de su valoración, se consignará (separado por una barra) el carácter del componente antes citado y, finalmente, el estado de conservación de dicho componente según las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.

(14) En este apartado y en correspondencia con el anterior, se especificarán las actuaciones previstas sobre cada componente antes considerado expresado con el mismo numeral y según los siguientes tipos:

Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.

Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.

Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.

Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

Como criterio general:

En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.

En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.

En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una protección general integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

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).

Se citarán promotor, autor y datación de la intervención.



En aquest apartat s'han de numerar i anotar els títols identificatius que s'ha donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.) que s'adjunten en l'annex gràfic que acompanya cada fitxa. S'ha d'emprar la mateixa numeració en els dos.

S'han d'aportar amb el format de la fitxa, tots els elements gràfics o fotogràfics identificats en l'apartat 14 anterior, emprant la mateixa numeració. En el cas que no puga presentar-se en aquest format, es pot consignar en l'apartat de referències documentals.

S'han d'adjuntar les fotos en què l'element protegit resulte més reconoscible.

MODEL DE FITXA CATÀLEG INDIVIDUAL		
CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:	NOM DEL MUNICIPI (1)	CODI (5)
Secció	Patrimoni cultural (2)	
Categoria	(3)	
Protecció general	(4)	
DENOMINACIÓ DEL BÉ		
Principal		
Secundària		
CONDICIONS DE BÉ DE RELLEVÀNCIA LOCAL O BÉ D'INTERÈS CULTURAL		
Justificació legal	(6)	
Valoració de l'interès	(7)	
Afectacions patrimonials		
Afectacions urbanístiques actuals i planejaments anteriors		
SITUACIÓ		
Localització		
Coordenades UTM		
Polígon/illa i parcel·la cadastral		
Plànol cadastral situació		
TITULARITAT		
Pública	(8)	
Privada		
DESCRIPCIÓ GENERAL DE L'IMMOBLE		
Emplaçament i paisatge		
Referències històriques	Cronologia	
	Estil	
	Autoria	
	Història	
	Ús original	
Tipologia	(9)	
Descripció	(10)	
Solucions constructives	(11)	
Béns mobles		
Elements d'interès	(12)	
Elements impropis		
Usos actuals i passats		
COMPONENTS PRINCIPALS (13)		
Número i identificació d'elements		
Valoració de l'interès dels elements		
Caràcter		
Estat de conservació. Patologies		
Actuacions previstes	(14)	
INTERVENCIIONS RECENTS (15)		

En este apartado se numerarán y anotarán los títulos identificativos que se han dado a los diferentes documentos gráficos (fotografías, grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el anexo gráfico que acompaña a cada ficha. Se empleará la misma numeración en ambos.

Se aportarán con el formato de la ficha, todos los elementos gráficos o fotogràfics identificados en el apartado 14 anterior, empleando la misma numeración. En el caso de no poder presentarse en dicho formato, se podrá consignar en el apartado de referencias documentales.

Se adjuntarán las fotos en las que el elemento protegido resulte más reconocible.

MODELO DE FICHA CATALOGO INDIVIDUAL		
CATALOGO DE PROTECCIONES DE:	NOMBRE DEL MUNICIPIO (1)	CÓDIGO (5)
Sección	Patrimonio cultural (2)	
Categoría	(3)	
Protección general	(4)	
DENOMINACIÓN DEL BIEN		
Principal		
Secundaria		
CONDICIONES DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL O BIEN DE INTERÉS CULTURAL		
Justificación legal	(6)	
Valoración de su interés	(7)	
Afecciones patrimoniales		
Afecciones urbanísticas actuales y planeamientos anteriores		
SITUACIÓN		
Localización		
Coordenadas UTM		
Polígono/manzana y parcela catastral		
Plano catastral situación		
TITULARIDAD		
Pública	(8)	
Privada		
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE		
Emplazamiento y paisaje		
Referencias históricas	Cronología	
	Estilo	
	Autoría	
	Historia	
	Uso original	
Tipología	(9)	
Descripción	(10)	
Soluciones constructivas	(11)	
Bienes muebles		
Elementos de interés	(12)	
Elementos impropios		
Usos actuales y pasados		
COMPONENTES PRINCIPALES (13)		
Número e identificación de elementos.		
Valoración del interés de los elementos		
Carácter		
Estado de conservación. Patologías.		
Actuaciones previstas.	(14)	
INTERVENCIÓNES RECIENTES (15)		

NORMATIVA DE PROTECCIONS USOS PROPOSATS		
Normativa de protecció. Elements constructius		
Normativa de protecció. Béns mobles		
Normativa de protecció. Jardineria		
Normativa de protecció. Altres		
Usos proposats		
Destinació pública o privada		
JUSTIFICACIÓ I DELIMITACIÓ LITERAL I GRÀFICA DE L'ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BÉ. NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL BÉ		
BIBLIOGRAFIA I FONTS DOCUMENTALS		
OBSERVACIONS		
DOCUMENTS GRÀFICS		
Índex de documents gràfics		(16)
Documents gràfics		(17)
Reportatge fotogràfic (18)	Generals	Exteriors
		Interiors
	Detall	

Cent setanta-set. S'afegeix l'annex X:

ANNEX X

Críteris i regles per a la planificació de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

Les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana s'han de planificar mitjançant l'instrument de planejament general o mitjançant un pla parcial o un pla de reforma interior. A més, aquests instruments:

a) Han de donar prioritat a les actuacions de rehabilitació davant de les de substitució, i dins de les primeres, a aquelles que permeten el manteniment de la població resident.

b) Han d'abordar tots o alguns dels objectius següents, en funció de les característiques dels respectius àmbits:

1.^o El reblliment dels espais intersticials infrautilitzats o sense cap ús, amb preferència a l'ocupació de noves àrees sense urbanitzar.

2.^o La millora de l'eficiència energètica dels edificis i en especial dels habitatges, en particular quant a l'aïllament tèrmic.

3.^o La supressió de barreres arquitectòniques i l'adequació dels espais públics, els edificis i els habitatges a les necessitats de les persones grans o en situació de discapacitat.

4.^o La millora de l'accessibilitat multimodal i la convivència de la mobilitat motoritzada amb els modes de transport de vianants i ciclista i amb el transport públic.

5.^o El manteniment de la vitalitat urbana mitjançant la mescla d'usos, admetent la compatibilitat més gran de les activitats productives amb l'ús residencial.

6.^o La recuperació dels valors urbanístics, arquitectònics i paisatgístics dels espais urbans, i també dels elements que representen la identitat local.

7.^o La millora dels espais lliures a baix cost, donant prioritat a l'ús de flora local i implantant estratègies d'estalvi en matèria de reg i manteniment.

8.^o La recuperació i la integració de les vores urbanes amb el medi natural, en especial quant als cursos fluvials i les riberes.

9.^o El desenvolupament de les infraestructures tècniques d'informàtica i comunicacions de perfil elevat com una xarxa de servei bàsic més.

10.^o La integració de les perspectives de gènere i d'edat, utilitzant mecanismes i instruments que fomenten i afavorisquen la participació ciutadana i la transparència.

c) Han d'incloure en la memòria els apartats següents que acrediten la idoneïtat tècnica i la viabilitat econòmica de l'actuació, fixada aquesta última en termes de rendibilitat i equidistribució de beneficis i càrregues:

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS			
Normativa de protección. Elementos constructivos			
Normativa de protección. Bienes muebles			
Normativa de protección. Jardineria			
Normativa de protección. Otros			
Usos propuestos			
Destino público o privado			
JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN LITERAL Y GRAFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL BIEN			
BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES			
OBSERVACIONES			
DOCUMENTOS GRÁFICOS			
Índice de documentos gráficos			(16)
Documentos gráficos			(17)
Reportaje fotográfico (18)	Generales	Exteriores	
		Interiores	
	Detalle		

Ciento setenta y siete. Se añade el anexo X:

ANEXO X

Críteris i regles per a la planificació de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante plan parcial o plan de reforma interior. Además, dichos instrumentos:

a) Darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras, a 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 representan 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.^r La justificació dels fins i els interessos públics que persegueix l'actuació, i també de la seua necessitat i conveniència.

2.ⁿ La identificació dels immobles inclosos en el seu àmbit, i també dels que en són propietaris i ocupants legals.

3.^r Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i proposats en matèria d'edificabilitat, densitat, usos i tipologies edificatòries i dotacions urbanístiques.

4.^l L'estimació econòmica dels valors de repercussió de cada ús proposat, l'import de la inversió, les ajudes públiques directes i indirectes, les indemnitzacions corresponents i els ingressos tributaris i les despeses públiques pel manteniment i per la prestació dels serveis municipals.

5.^è L'anàlisi de la inversió que pugua atraure l'actuació i de la seua repercussió en el finançament d'aquesta, a fi de minimitzar l'impacte sobre el patrimoni dels particulars.

6.^è L'avaluació de la capacitat pública necessària per a finançar i mantenir les dotacions urbanístiques públiques, i també el seu impacte en les hisendes públiques.

7.^è Un avanç de les determinacions bàsiques de reparcel·lació, que permeta assegurar l'equidistribució de beneficis i les càrregues entre els afectats.

8.^è L'horitzó temporal necessari per a garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.

9.^è El pla per a garantir els drets de reallotjament i retorn a què done lloc l'actuació.

Cent setanta-vuit. S'afegeix un apartat nou a l'annex del projecte de llei, amb la redacció següent:

ANNEX XI

Prevenició d'incendis forestals

Tota nova urbanització que implante per primera vegada a través d'actuacions integrades urbanitzacions destinades a ús residencial, industrial o terciari en terreny forestal o hi siguen contigües, hauran d'integrar les infraestructures i les mesures següents, d'acord amb el Reial decret 893/2013, de 15 de novembre, pel qual s'aprova la directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals i amb quantes normes específiques siguen aplicables.

1. Faixa perimetral de protecció

A fi de disminuir o trencar la continuïtat dels combustibles forestals s'haurà d'assegurar una faixa perimetral de protecció mínima de 30 metres d'amplària, mesura des del límit exterior de l'edificació, instal·lació o conjunt d'aquestes a defensar.

1) La zona de discontinuïtat entre els terrenys urbans i les formacions de vegetació forestal ha de tenir l'amplària corresponent a una àrea tallafocs d'orde dos, segons la metodologia establida pel Pla de sel·licultura preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicant una correcció en funció del pendent. L'amplària mínima serà de vint-i-vinc metres, més un vial de cinc metres d'amplària. La dita distància s'ampliarà en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim, els cinquanta metres quan el pendent siga superior al trenta per cent.

2) En el cas dels establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort, la discontinuïtat serà de cinquanta metres en el costat dels vents més desfavorables.

3) Els habitatges aïllats situades en entorns forestals, o contigus a aquests, hauran de disposar d'una àrea de defensa enfront del risc d'incendis forestals de, almenys, trenta metres. La dita distància s'ampliarà en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim, els cinquanta metres quan el pendent siga superior al trenta per cent. Aquestes amplàries podran reduir-se (fins un 50 %) justificadament quan s'incorporen infraestructures que propicien la mateixa protecció enfront de l'incendi forestal que la faixa, com ara murs de, almenys 1 metre d'alçada, i podran augmentar-se en casos d'especial risc, concretament en els establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort en un 100 %, almenys en les direccions dels vents més desfavorables.

El manteniment de les faixes perimetrals de protecció es realitzarà cada any per a la vegetació herbàcia, cada dos anys per a la banda de desbrossament i cada quatre anys la totalitat de la faixa perimetral, així mateix les àrees de defensa d'habitatges o instal·lacions aïllades han de ser mantingudes.

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.

Ciento setenta y ocho. Se añade un apartado nuevo al anexo del proyecto de ley, con la siguiente redacción:

ANEXO XI

Prevenición de incendios forestales

Toda nueva urbanización que implante por primera vez a través de actuaciones integradas urbanizaciones destinadas a uso residencial, industrial o terciario en terreno forestal o sean colindantes al mismo, deberán integrar las infraestructuras y medidas siguientes, de acuerdo con el Real decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y con cuantas normas específicas sean aplicables.

1. Faja perimetral de protección

A fin de disminuir o romper la continuidad de los combustibles forestales se deberá asegurar una faja perimetral de protección mínima de 30 metros de ancho, medida desde el límite exterior de la edificación, instalación o conjunto de las mismas a defender.

1) La zona de discontinuidad entre los terrenos urbanos y las formaciones de vegetación forestal ha de tener la anchura correspondiente a un área cortafuegos de orden dos, según la metodología establecida por el Plan de sel·licultura preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicando una corrección en función de la pendiente. La anchura mínima será de veinticinco metros, más un vial de cinco metros de anchura. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento.

2) En el caso de los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte, la discontinuidad será de cincuenta metros en el lado de los vientos más desfavorables.

3) Las viviendas aisladas situadas en entornos forestales, o colindantes a los mismos, deberán disponer de un área de defensa frente al riesgo de incendios forestales de, al menos, treinta metros. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. Estas anchuras podrán reducirse (hasta un 50 %) justificadamente cuando se incorporen infraestructuras que propicien la misma protección frente al incendio forestal que la faja, tales como muros de, al menos 1 metro de altura, y podrán aumentarse en casos de especial riesgo, concretamente en los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte en un 100 %, al menos en las direcciones de los vientos más desfavorables.

El mantenimiento de las fajas perimetrals de protecció, se realitzarà cada any para la vegetació herbàcia, cada dos años para la banda de desbroce y cada cuatro años la totalidad de la faixa perimetral, así mismo las áreas de defensa de viviendas o instalaciones aisladas deben ser mantenidas.



La responsabilitat de l'execució i manteniment de l'àrea de defensa o zona de discontinuïtat correspon al propietari o propietaris dels habitatges o terrenys urbans.

2. Vials

Preferentment han d'existir almenys dos vials d'accés amb les característiques següents:

a) Amplària mínima lliure: 5 metres en vials amb direcció en dos sentits i 3,5 m en vials de sentit únic.

b) Alçada mínima lliure o gàlib de seguretat de poda d'arbres: 5 metres

c) Capacitat portant del vial: 2000 kp/m²

d) Pendent de la via: inferior al 12 %, podent arribar ocasionalment al 20 %, com a màxim.

e) Zones de canvi de sentit per a cada quilòmetre de via, havent de ser de 200 m² i 8m mínim de llarg.

f) En trams corbs, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça de la corona circular els radis mínims de la qual han de ser 53 metres i 12,5 metres, amb una amplària lliure per a la circulació de 7,2 metres.

g) Quan no es puga disposar de dues vies d'accés l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac circular de 125 metres de ràdio.

h) En els casos de nuclis urbans, àrees urbanitzades, nuclis d'habitatges consolidats a regularitzar, etc., és necessari a més un camí perimetral d'una amplària mínima

de 5 metres que constituirà la banda de decapatge de l'àrea tallafocs.

i) Els vials d'accés i les seues cunetes hauran de mantenir-se lliures de vegetació, i disposaran d'una faixa de protecció de 10 metres, a cada costat del camí, amb les característiques següents:

Actuació sobre l'estrat arbusti: aclarida forta de l'estrat arbusti i eliminació del matoll.

Actuació sobre l'estrat arbori: La fracció de cabuda coberta de l'arbratge serà menor del 20 % i l'arbratge restant es podrà fins a 2/3 de la seua altura (fins a un màxim de 3 metres).

3. Tractament de la vegetació interior

La vegetació interior existent en les parcel·les també és capaç de propagar un incendi, per tant, a fi de reduir la vulnerabilitat dels béns existents, és necessari realitzar les actuacions següents quan la distància al terreny forestal siga menor de 500 m.

– Actuació sobre l'estrat arbusti: Reducció de la cobertura fins a un màxim d'un 10 % de FCC.

– Actuació sobre l'estrat arbori: La FCC de l'arbratge serà menor del 40 % (tenint en compte la superfície total de la parcel·la).

– L'arbratge restant es podrà fins a 2/3 de la seua alçada o un màxim de 3 metres.

– En tot cas, la fracció de cabuda coberta de l'estrat arbusti i de l'arbori no podrà superar el 40 %.

– S'evitarà el contacte de la vegetació amb les edificacions, separant les branques de qualsevol tipus de construcció, ja siga auxiliar o principal, a una distància mínima de 3 metres.

– S'evitarà l'acumulació de residus o material combustible (llenyes, restes de jardineria, etc.) en l'interior de la parcel·la o zona urbanitzada, en tot cas se situarà en zones protegides davant d'un eventual incendi.

– S'evitaran els materials i la vegetació més inflamable (tanques) per al tancament de les parcel·les.

4. Punts d'aigua

4.1. Instal·lació d'hidrants

Han de complir les condicions generals següents quant a ubicació, característiques de funcionament i senyalització, sense perjudici d'allò que s'ha especificat respecte al cabal i a l'autonomia requerida en el Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.

1. Ubicació dels hidrants:

– En el perímetre exterior de les edificacions o instal·lacions.

– En zones fàcilment accessibles i fora de llocs destinats a circulació i estacionament de vehicles.

– Distribuïts de tal manera que la distància entre ells mesurada per espais públics no siga major de 200 m.

2. Característiques de funcionament:

La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde al propietario o propietarios de las viviendas o terrenos urbanos.

2. Viales

Preferentemente deben existir al menos dos viales de acceso con las siguientes características:

a) Anchura mínima libre: 5 metros en viales con dirección en dos sentidos y 3,5 m en viales de sentido único.

b) Altura mínima libre o gálibo de seguridad de poda de árboles: 5 metros

c) Capacidad portante del vial: 2000 kp/m²

d) Pendiente de la vía: inferior al 12 %, pudiendo llegar ocasionalmente al 20 %, como máximo.

e) Zonas de cambio de sentido para cada kilómetro de vía, debiendo ser de 200 m² y 8m mínimo de largo.

f) En tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de la corona circular cuyos radios mínimos deben ser 53 metros y 12,5 metros, con una anchura libre para la circulación de 7,2 metros.

g) Cuando no se pueda disponer de dos vías de acceso el acceso único debe finalizar en un fondo de saco circular de 125 metros de radio.

h) En los casos de núcleos urbanos, áreas urbanizadas, núcleos de viviendas consolidadas a regularizar, etc., es necesario además un camino perimetral de una anchura mínima de 5 metros que constituirá la banda de decapado del área cortafuegos.

i) Los viales de acceso y sus cunetas deberán mantenerse libres de vegetación, y dispondrán de una faja de protección de 10 metros, a cada lado del camino, con las siguientes características:

Actuación sobre el estrato arbustivo: aclareo fuerte del estrato arbustivo y eliminación del matorral.

Actuación sobre el estrato arbori: La fracción de cabida cubierta del arbolado será menor del 20 % y el arbolado restante se podará hasta 2/3 de su altura (hasta un máximo de 3 metres).

3. Tratamiento de la vegetación interior

La vegetación interior existente en las parcelas también es capaz de propagar un incendio, por tanto, con objeto de reducir la vulnerabilidad de los bienes existentes, es necesario realizar las siguientes actuaciones cuando la distancia al terreno forestal sea menor de 500 m.

– Actuación sobre el estrato arbustivo: Reducción de la cobertura hasta un máximo de un 10 % de FCC.

– Actuación sobre el estrato arbori: La FCC del arbolado será menor del 40 % (teniendo en cuenta la superficie total de la parcela).

– El arbolado restante se podará hasta 2/3 de su altura o un máximo de 3 metres.

– En todo caso, la fracción de cabida cubierta del estrato arbustivo y del arbori no podrá superar el 40 %.

– Se evitará el contacto de la vegetación con las edificaciones, separando las ramas de cualquier tipo de construcción, ya sea auxiliar o principal, a una distancia mínima de 3 metres.

– Se evitará la acumulación de residuos o material combustible (leñas, restos de jardinería, etc.) en el interior de la parcela o zona urbanizada, en todo caso se situará en zonas protegidas ante un eventual incendio.

– Se evitarán los materiales y vegetación más inflamable (setos) para el cierre de las parcelas.

4. Puntos de agua

4.1. Instalación de hidrantes

Deben cumplir las siguientes condiciones generales en cuanto a ubicación, características de funcionamiento y señalización, sin perjuicio de lo especificado respecto al caudal y a la autonomía requerida en el Real decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

1. Ubicación de los hidrantes:

– En el perímetro exterior de las edificaciones o instalaciones.

– En zonas fácilmente accesibles y fuera de lugares destinados a circulación y estacionamiento de vehículos.

– Distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.

2. Características de funcionamiento:



– La xarxa hidràulica que proveisca els hidrants ha de permetre el funcionament simultani de dos hidrants consecutius durant dues hores, cadascun d'ells amb un cabal mínim de 1.020 l/min i una pressió mínima d'1 bar (1,019 Kg/cm²).

– Si per motius justificats, la instal·lació d'hidrants no poguera connectar-se a una xarxa general de subministrament d'aigua, ha d'haver-hi una reserva d'aigua adequada per a proporcionar el cabal abans indicat.

– Disposaran de ràcord normalitzats tipus Barcelona, de 45 mm i 70 mm de diàmetre.

3. Senyalització:

– Hauran d'estar degudament senyalitzats segons la Norma UNE 23033

4.2. Altres sistemes

Han de plantejar-se altres mesures de protecció a base d'aigua com són la creació de xarxes d'elements aspersors, instal·lació de preses en piscines i basses amb ràcord normalitzats tipus Barcelona, de 45 mm i 70 mm de diàmetre, instal·lació de cortines d'aigua en habitatges, creació de reserves d'aigua a partir d'aigües depurades o de pluja, etc., i fins i tot contemplar l'enjardinament de la zona perimetral amb vegetació dispersa i de baixa inflamabilitat i combustibilitat.

Aquestes mesures hauran d'aplicar-se necessàriament per a compensar les mesures de la resta de l'Annex que justificadament no puguem realitzar-se.

5. Plans d'autoprotecció

Es disposaran de plans d'autoprotecció les urbanitzacions, les instal·lacions, el conjunt d'edificacions i les edificacions aïllades d'acord amb el Pla especial enfront del risc d'incendis forestals de la Comunitat Valenciana, que s'incorporaran al pla d'actuació municipal, d'acord amb el que estableix la Llei 13/2010, de 23 de novembre, de la Generalitat, de protecció civil i gestió d'emergències i el seu desenvolupament.

Cent setanta-nou. S'afegeix un nou annex, que queda redactat de la manera següent:

ANNEX XII

criteris i regles per a la planificació amb perspectiva de gènere

1. Urbanisme per a les persones.

1.1. Els plans, els programes i els projectes urbanístics han de respondre a les necessitats bàsiques de totes les persones tenint en compte la seua diversitat. Les ciutats, el paisatge, la mobilitat, els espais públics, els accessos, els habitatges, han de reflectir i facilitar les diferents esferes de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o la política i la personal. Igualment han de possibilitar els diferents usos i necessitats que les persones amb les seues diversitats requereixen. En la memòria dels plans, els programes i els projectes urbanístics, cal incloure un apartat amb una caracterització quantitativa i una caracterització qualitativa:

– una caracterització quantitativa, mitjançant tècniques d'estudi demogràfiques i sociològiques, com ara les piràmides de població, segregació per gènere, per edat, xifres d'ocupació o estudis, etc.,

– una caracterització qualitativa que identifique les necessitats i les aspiracions dels sectors de població afectats, estructurada des de les variables següents: edat, sexe i diversitat funcional. Cal incorporar un capítol que avalue les repercussions de les accions previstes per a la diversitat de tota la població, i concretament, en matèria de gènere, respecte dels aspectes establits i relacionats amb aquest annex.

2. Xarxa d'espais comuns.

2.1. La xarxa d'espais comuns, o per a la vida quotidiana, és el conjunt d'espais públics que donen suport a les activitats diàries dels entorns públic i privat. La forma en què es defineixen i connecten ha de tenir en compte totes les necessitats quotidianes, atenent especialment els desplaçaments de la vida reproductiva i de cures. Aquesta xarxa, que ha d'afavorir les necessitats bàsiques, està constituïda per:

a) Espais de relació, com ara jardins, places, i altres espais lliures vinculats a la xarxa de vianants, en els quals es fomenta el pas, l'estada, la relació entre persones, com ara cantonades i xamfrans, vore-res amples amb bancs per al descans, etc., amb l'objectiu d'afavorir la mobilitat a peu en les distàncies curtes i l'accés als espais comuns per a la socialització i la convivència.

b) Els equipaments d'ús diari destinats a l'educació de les xiquetes i els xiquets (escoles infantils de 0 a 3 anys, col·legis d'infantil i primària, instituts de secundària i batxiller i altres espais educatius i d'oci); a la cura o l'esplai de persones majors (centres de dia i altres); a l'atenció

– La red hidràulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal mínimo de 1.020 l/min y una presión mínima de 1 bar (1,019 Kg/cm²).

– Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

– Dispondrán de rácor normalizados tipo Barcelona, de 45 mm y 70 mm de diámetro.

3. Señalización:

– Deberán estar debidamente señalizados según la Norma UNE 23033

4.2. Otros sistemas

Deben plantearse otras medidas de protección a base de agua como son la creación de redes de elementos aspersores, instalación de tomas en piscinas y balsas con rácor normalizados tipo Barcelona, de 45 mm y 70 mm de diámetro, instalación de cortinas de agua en viviendas, creación de reservas de agua a partir de aguas depuradas o de lluvia, etc., e incluso contemplar el ajardinamiento de la zona perimetral con vegetación dispersa y de baja inflamabilidad y combustibilidad.

Estas medidas deberán aplicarse necesariamente para compensar las medidas del resto del Anexo que justificadamente no puedan realizarse.

5. Planes de autoprotección

Se dispondrán de planes de autoprotección las urbanizaciones, instalaciones, conjunto de edificaciones y edificaciones aisladas de acuerdo con el Plan especial frente al riesgo de incendios forestales de la Comunitat Valenciana, que se incorporarán al plan de actuación municipal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2010, de 23 de noviembre, de la Generalitat, de protección civil y gestión de emergencias y su desarrollo.

Ciento setenta y nueve. Se añade un nuevo anexo, que queda redactado de la siguiente manera:

ANEXO XII

Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género

1. Urbanismo para las personas.

1.1. Los planes, programas y proyectos urbanísticos responderán a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos, las viviendas, deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Igualmente deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren. En la memoria de los planes, programas y proyectos urbanísticos, hay que incluir un apartado con una caracterización cuantitativa y una caracterización cualitativa:

– una caracterización cuantitativa, mediante técnicas de estudio demográficas y sociológicas, como las piràmides de població, segregación por género, por edad, cifras de empleo o estudios, etc.,

– una caracterización cualitativa que identifique las necesidades y aspiraciones de los sectores de población afectados, estructurada desde las siguientes variables: edad, sexo y diversidad funcional. Hay que incorporar un capítulo que evalúe las repercusiones de las acciones previstas para la diversidad de toda la población, y concretamente, en materia de género, respecto de los aspectos establecidos y relacionados con este anexo.

2. Red de espacios comunes.

2.1. La red de espacios comunes, o para la vida cotidiana, es el conjunto de espacios públicos que dan apoyo a las actividades diarias de los entornos público y privado. La forma en que se definen y conectan debe tener en cuenta todas las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados. Esta red, que debe favorecer las necesidades básicas, está constituída por:

a) Espacios de relación, como jardines, plazas, y otros espacios libres vinculados en la red de peatones, en los que se fomenta el paso, la estancia, la relación entre personas, como esquinas y chaflanes, aceras anchas con bancos para el descanso, etc., con el objetivo de favorecer la movilidad a pie en las cortas distancias y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.

b) Los equipamientos de uso diario destinados a la educación de las niñas y niños (escuelas infantiles de 0 a 3 años, colegios de infantil y primaria, institutos de secundaria y bachiller y otros espacios educativos y de ocio); al cuidado o recreo de personas mayores (centros de



primària sanitària (centres de salut); centres socials; centres culturals, equipaments esportius (pistes exteriors, pavellons i equipaments esportius integrats en el mobiliari urbà), oficines de l'administració municipal i qualsevol altre equipament o recinte que permeta el desenvolupament de la vida diària i les rutines de tots els segments de la població.

c) Els comerços i els serveis quotidians que proporcionen els productes bàsics per a l'alimentació i la cura de la llar i del nucli familiar.

d) Les parades de transport públic.

e) Els vials que els comuniquen i els connecten directament.

f) Espais per a la gestió de residus i el seu reciclatge, mobiliari urbà (senyals de circulació, papereres, fonts públiques, etc.) espais especials com ara espais per als animals de companyia i qualsevol altre element que ocupe un espai en la xarxa pública, que siga d'ús quotidià i que necessite ser dissenyat de forma inclusiva.

2.2. L'àmbit de planificació de la xarxa d'espais comuns és, preferentment, el barri o una unitat morfològica i poblacional de característiques particulars que ho identifiquen i ho diferencien.

2.3. Els plans de desenvolupament urbanístic, en el corresponent pla d'ordenació, han de delimitar la xarxa d'espais comuns per barris i els elements de connexió entre aquests espais. Aquesta xarxa forma part de l'ordenació estructural de la xarxa viària i dels espais públics que connecta. Les normes urbanístiques han de fixar les condicions mínimes aplicables als projectes d'urbanització i d'obra pública que es desenvolupen en el seu àmbit.

2.4. Els projectes d'urbanització i d'obra pública que afecten els vials i els espais públics han de dissenyar l'espai d'acord amb les determinacions contingudes en els plans que desenvolupen, tenint en compte sempre la perspectiva de gènere i aquest annex.

2.5. També han d'incloure en el pla de participació pública de l'article 53.1 d'aquesta llei, el procés de participació ciutadana, com a element previ per a conèixer les necessitats poblacionals. Aquest procés ha de ser obert i ha de vigilar per la representativitat de tots els sectors poblacionals (gènere, edat, diversitats, situacions socioeconòmiques, etc.). L'objectiu d'aquest és conèixer i reclamar les diferents necessitats de la població a través de la participació directa.

En els diferents treballs del procés participatiu s'ha de treballar partint de les bases d'aquest annex i s'ha de reflectir en l'informe final.

2.6. La conselleria amb competències en ordenació del territori, urbanisme i paisatge, ha d'elaborar guies per a l'aplicació de la perspectiva de gènere en els plans i els projectes urbanístics d'espais públics, i així ha de facilitar les eines als equips professionals que treballen en aquests tipus d'actuació. També ha d'elaborar guies específiques per a projectes d'edificació, d'edificis d'habitatges o altres on calga aplicar la perspectiva de gènere als espais interiors (elements comuns i privats).

3. Proximitat de les activitats de la vida quotidiana.

3.1. Els plans urbanístics han de facilitar ciutats compactes amb un teixit dens definit, afavorir la proximitat entre les activitats diàries i facilitar les connexions amb els espais i els equipaments adjacents al nucli urbà, localitzats en la perifèria. S'ha de limitar el creixement dispers.

3.2. Tots els espais inclosos en la xarxa d'espais comuns (espais de relació, jardins, places, equipaments exteriors, edificis d'equipaments, comerços, serveis quotidians, parades de transport públic, etc.) s'han de distribuir amb criteri de proximitat: la ubicació òptima és la que permet l'accés a cada espai des d'una distància màxima de deu minuts caminant sense dificultat des de qualsevol punt del barri. Cal disposar espais d'estar i de relació vinculats a la xarxa de vianants cada 300 metres.

4. Combinació d'usos i activitats.

4.1. La planificació ha de propiciar l'urbanisme inclusiu des de la perspectiva de gènere, on la combinació d'usos garantisca la inclusió de la totalitat poblacional (persones de diferent sexe, edat, diversitat funcional, origen i cultura). La planificació ha d'evitar zonificacions amb usos exclusius i evitar també la disposició concentrada d'habitatges d'un mateix perfil familiar i econòmic, fomentant la distribució equitativa dels equipaments i els serveis, impulsant la creació d'habitatges que faciliten la presència de la diversitat familiar actual i de la relació entre aquests.

día y otros); a la atención primaria sanitaria (centros de salud); centros sociales; centros culturales, equipamientos deportivos (pistas exteriores, pabellones y equipamientos deportivos integrados en el mobiliario urbano), oficinas de la administración municipal y cualquier otro equipamiento o recinto que permita el desarrollo de la vida diaria y las rutinas de todos los segmentos de la población.

c) Los comercios y servicios cotidianos que proporcionan los productos básicos para la alimentación y el cuidado del hogar y del núcleo familiar.

d) Las paradas de transporte público.

e) Los viales que los comunican y los conectan directamente.

f) Espacios para la gestión de residuos y su reciclaje, mobiliario urbano (señales de circulación, papeleras, fuentes públicas, etc.) espacios especiales como espacios para los animales de compañía y cualquier otro elemento que ocupe un espacio en la red pública, que sea de uso cotidiano y que necesite ser diseñado de forma inclusiva.

2.2. El ámbito de planificación de la red de espacios comunes será, preferentemente, el barrio o una unidad morfológica y poblacional de características particulares que lo identifiquen y lo diferencien.

2.3. Los planes de desarrollo urbanístico, en el correspondiente plano de ordenación, delimitarán la red de espacios comunes por barrios y los elementos de conexión entre estos espacios. Esta red forma parte de la ordenación estructural de la red viaria y de los espacios públicos que conecta. Las normas urbanísticas fijarán las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en su ámbito.

2.4. Los proyectos de urbanización y de obra pública que afecten a los viales y los espacios públicos diseñarán el espacio de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planes que desarrollen, teniendo en cuenta siempre la perspectiva de género y este anexo.

2.5. También incluirán en el plan de participación pública del artículo 53.1 de esta ley, el proceso de participación ciudadana, como elemento previo para conocer las necesidades poblacionales. Este proceso será abierto y vigilará por la representatividad de todos los sectores poblacionales (género, edad, diversidades, situaciones socioeconómicas, etc.). Su objetivo es conocer y recabar las distintas necesidades de la población a través de la participación directa.

En los distintos trabajos del proceso participativo se trabajará partiendo de las bases del presente anexo y se reflejará en el informe final.

2.6. La conselleria con competencias en ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, elaborará guías para la aplicación de la perspectiva de género en los planes y proyectos urbanísticos de espacios públicos, y así facilitará las herramientas a los equipos profesionales que trabajen en estos tipos de actuación. También elaborará guías específicas para proyectos de edificación, de edificios de viviendas u otros donde haya que aplicar la perspectiva de género a los espacios interiores (elementos comunes y privados).

3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.

3.1. Los planes urbanísticos facilitarán ciudades compactas con un tejido denso definido, favorecerán la proximidad entre las actividades diarias y facilitarán las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia. Se limitará el crecimiento disperso.

3.2. Todos los espacios incluidos en la red de espacios comunes (espacios de relación, jardines, plazas, equipamientos exteriores, edificios de equipamientos, comercios, servicios cotidianos, paradas de transporte público, etc.) se distribuirán con criterio de proximidad: la ubicación óptima es la que permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de diez minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del barrio. Hay que disponer espacios de estar y de relación vinculados a la red de peatones cada 300 metros.

4. Combinación de usos y actividades.

4.1. La planificación propiciará el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde la combinación de usos garantice la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura). La planificación evitará zonificaciones con usos exclusivos y evitará también la disposición concentrada de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, fomentando la distribución equitativa de los equipamientos y servicios, impulsando la creación de viviendas que faciliten la presencia de la diversidad familiar actual y de la relación entre ellas.



4.2. Les normes urbanístiques i les ordenances municipals han de regular la realització d'activitats remunerades en l'habitatge, establint les limitacions necessàries per a garantir la bona convivència entre els diferents usos permesos i entre la diversitat veïnal.

4.3. En l'àmbit de la mobilitat, cal preveure la presència de diferents formes de desplaçament i transport —motoritzat, transport públic, itineraris de vianants i carrils per a bicicletes— tant en les comunicacions interunitats (barri/mòdul) com les pròpies del barri com també la ubicació d'espais per a les activitats comunes.

4.4. Tot i afavorir els usos mixtos, també s'han de procurar els usos dotacionals, d'equipaments i serveis en les proximitats de les estacions de transport públic, especialment en les estacions intermodals.

5. Seguretat en l'espai públic.

5.1. Els itineraris que connecten elements de la xarxa d'espais comuns fomentant els recorreguts a peu i enfortint la xarxa de vianants, han de ser accessibles, disposar de bancs per al descans i garantir la seguretat dels usuaris i de les usuàries amb la il·luminació i visibilitat necessària i l'eliminació de barreres físiques que condicionen la seguretat.

Han de fomentar l'autonomia de mobilitat de la infància (camins escolars).

5.2. Cal eliminar els punts conflictius entre els itineraris de vianants i els vials de vehicles i de bicicletes. Els carrils de bicicletes han d'estar físicament separats dels vianants i del trànsit de vehicles a motor.

5.3. La xarxa d'espais públics s'ha de tractar com una xarxa contínua i jerarquitzada. S'han de crear fites que faciliten la identificació i la lectura de l'espai, l'orientació i l'apropiació de cada espai. Cal evitar la monotonia i la uniformitat dels espais públics per tal de millorar-ne la diferenciació visual. Cal facilitar la visibilitat dels espais públics des dels edificis confrontats.

5.4. Els espais públics han d'estar ben assenyalats. Els senyals o les fites han d'incloure la informació necessària per a trobar-los en la xarxa d'espais comuns, i relacionar-los amb els altres espais de la xarxa i amb els punts d'emergència.

5.5. Les parades de transport públiques han de ser segures, accessibles i visibles des del seu entorn i han de formar part de la xarxa d'espais comuns.

5.6. S'han de garantir espais d'esplai i de relacions socials que permeten la bona convivència intergeneracional, com també la qualitat, la seguretat, el manteniment i la neteja.

5.7. S'ha d'incorporar el criteri de seguretat en la localització i el disseny dels edificis públics. Els itineraris de vianants han de ser segurs front a qualsevol tipus d'incidència (en especial s'han d'evitar espais amagats on es puguen afavorir les agressions). Cal garantir que aquesta xarxa dels espais comuns arribe a totes les zones residencials, i als espais adjacents en l'entorn del nucli urbà, a les zones de grans activitats i als grans equipaments, mitjançant el transport públic.

5.8. Els plans, els programes i els projectes urbanístics que es desenvolupen sobre sòls urbanitzats, han d'identificar els llocs insegurs, dins del procés de participació ciutadana, mitjançant tècniques de recorreguts participatius, dirigides per especialistes, i amb la finalitat de modificar i millorar els espais i la seua xarxa.

6. Habitabilitat de l'espai públic.

6.1. Els espais de vianants han de ser amples, segurs i lliures de conflictes amb el trànsit de vehicles. S'han de proporcionar superfícies per a realitzar activitats de relació social, d'estar, de reunió i d'esplai. La vegetació, la il·luminació i el mobiliari urbà han d'estar inclosos en el disseny d'aquests espais, sempre amb caràcter inclusiu i amb perspectiva de gènere, i al servei de les activitats anomenades. S'han d'adoptar mesures de qualitat de l'aire, del confort tèrmic i acústic i de l'accessibilitat dels itineraris i de tots els espais públics.

6.2. Com a mínim, el 75 % de la superfície viària que conforma la xarxa d'espais per a la vida quotidiana han de ser vials de vianants i el 60 % de la totalitat de vials del barri o de la unitat de referència.

6.3. Els comerços, els serveis i els equipaments ubicats en plantes baixes han d'obrir a l'espai públic i establir així relacions de continuïtat, per millorar la relació entre els espais. Les normes urbanístiques dels plans han d'establir les superfícies de l'espai públic que puguen ser ocupades per activitats comercials i que, en qualsevol cas, no poden

4.2. Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales regularán la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.

4.3. En el ámbito de la movilidad, hay que contemplar la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte —motorizado, transporte público, itinerarios de peatones y carriles para bicicletas— tanto en las comunicaciones interunitades (barrio/módulo) como las propias del barrio así como la ubicación de espacios para las actividades comunes.

4.4. A pesar de favorecer los usos mixtos, también se procurarán los usos dotacionales, de equipamientos y servicios en las proximidades de las estaciones de transporte público, especialmente en las estaciones intermodales.

5. Seguridad en el espacio público.

5.1. Los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes fomentando los recorridos a pie y fortaleciendo la red de peatones, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad.

Fomentarán la autonomía de movilidad de la infancia (camino escolares).

5.2. Hay que eliminar los puntos conflictivos entre los itinerarios de peatones y los viales de vehículos y de bicicletas. Los carriles de bicicletas deben estar físicamente separados de los peatones y del tráfico de vehículos a motor.

5.3. La red de espacios públicos se tratará como una red continua y jerarquizada. Se crearán hitos que faciliten la identificación y lectura del espacio, la orientación y la apropiación de cada espacio. Hay que evitar la monotonia y la uniformidad de los espacios públicos para mejorar la diferenciación visual de los mismos. Hay que facilitar la visibilidad de los espacios públicos desde los edificios limítrofes.

5.4. Los espacios públicos estarán bien señalados. Las señales o los hitos incluirán la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia.

5.5. Las paradas de transporte públicas serán seguras, accesibles y visibles desde su entorno y formarán parte de la red de espacios comunes.

5.6. Se garantizarán espacios de recreo y de relaciones sociales que permitan la buena convivencia intergeneracional, así como la calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza.

5.7. Se incorporará el criterio de seguridad en la localización y el diseño de los edificios públicos. Los itinerarios de peatones serán seguros frente a cualquier tipo de incidencia (en especial se evitarán espacios escondidos donde se puedan favorecer las agresiones). Hay que garantizar que esta red de los espacios comunes llegue a todas las zonas residenciales, y a los espacios adyacentes en el entorno del casco urbano, a las zonas de grandes actividades y a los grandes equipamientos, mediante el transporte público.

5.8. Los planes, programas y proyectos urbanísticos que se desarrollen sobre suelos urbanizados, deben identificar los sitios inseguros, dentro del proceso de participación ciudadana, mediante técnicas de recorridos participativos, dirigidas por especialistas, y con la finalidad de modificar y mejorar los espacios y su red.

6. Habitabilidad del espacio público.

6.1. Los espacios de peatones serán anchos, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos. Se proporcionarán superficies para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo. La vegetación, iluminación y mobiliario urbano estarán incluidos en el diseño de dichos espacios, siempre con carácter inclusivo y con perspectiva de género, y al servicio de las actividades citadas. Se adoptarán medidas de calidad del aire, del confort térmico y acústico y de la accesibilidad de los itinerarios y de todos los espacios públicos.

6.2. Como mínimo, el 75 % de la superficie viaria que conforma la red de espacios para la vida cotidiana serán viales de peatones y el 60 % de la totalidad de viales del barrio o de la unidad de referencia.

6.3. Los comercios, servicios y equipamientos ubicados en plantas bajas abrirán al espacio público y establecerán así relaciones de continuidad, por mejorar la relación entre los espacios. Las normas urbanísticas de los planes establecerán las superficies del espacio público que puedan ser ocupadas por actividades comerciales y que, en cualquier



reduir l'espai de vianants en més del 50 % de l'amplada destinada al vial de vianants ni del 30 % de la superfície de l'espai públic d'ús de vianants. En superfícies menors cal assegurar com a mínim el doble pas de vianants amb equipatge, cadira de rodes o semblant.

7. Equipaments.

7.1. Els plans urbanístics han d'establir reserves de sòl per a l'edificació d'equipaments i centres destinats a l'atenció de les persones que necessiten espais especialitzats, tenint en compte el model d'usos combinats i pròxims que s'estableix en el punt 4. Així, es preveu que els espais d'educació de menors (escoles infantils de 0 a 3 anys, residències i altres), d'assistència i esplai per a persones majors (centres de dia, llars de jubilats, residències), com també per a persones amb diversitat funcional (centres de dia, residències, centres ocupacionals, centres mixtos, etc.), o espais per a la inclusió social (centres d'atenció i residències d'inclusió i violència de gènere) formen part de la xarxa d'espais comuns, complint les necessitats i les perspectives de l'urbanisme inclusiu amb perspectiva de gènere de ciutat cuidadora, tal com figura en l'annex IV, apartat III, punt 4.6.

8. Habitatge.

8.1. Els plans urbanístics han de fomentar la presència de diferents tipus d'habitatges i garantir la compatibilitat i la combinació d'usos i de persones amb l'adequada estructuració del paisatge intraurbà. Cal garantir la funcionalitat i l'adequació dels habitatges per als diferents tipus de nuclis familiars que hi ha en l'actualitat. La demanda actual és molt diversa i ha d'haver-hi una resposta diversa i multifuncional.

8.2. Les normes urbanístiques i les ordenances municipals han d'afavorir la flexibilitat en l'ús dels habitatges de manera que faciliten la diversitat de les noves estructures familiars i puguen adaptar-se als cicles evolutius i vitals de qui els habite. Igualment han d'afavorir la vida reproductiva i personal, que és la que especialment es desenvolupa en l'àmbit de la llar.

8.3. Quant als elements comuns dels edificis d'habitatges, s'han d'afegir a la normativa i a les ordenances l'obligació de dissenyar els vestíbuls i altres elements comuns mitjançant la perspectiva de gènere, garantint la seguretat (amb visibilitat des de l'exterior, eliminació de racons no visibles, il·luminació adequada, pulsador d'alarma, etc.). A més s'han de tenir en compte en els dissenys dels espais comuns, els diferents vehicles que són d'accés domèstic (bicicletes i altres, carretons d'anar a comprar, de criatures, de persones amb mobilitat reduïda, tant caminadors com cadires, etc.).

9. Mobilitat.

9.1. Els plans, els programes i els projectes urbanístics han d'afavorir el transport públic, la mobilitat a peu i en bicicleta, sense reduir l'espai de vianants destinat a les activitats de relació, estar, reunió i esplai.

9.2. Els plans de mobilitat han d'incorporar la perspectiva de gènere en la mobilitat per tenir en compte totes les situacions de mobilitat reduïda, des de l'assistència de persones en situació de dependència a la facilitació de les persones amb diversitat funcional motriu, visual o sensorial, com també altres situacions de mobilitat temporalment reduïda (transport i cura de criatures, desplaçaments per a la cura de persones, transport d'equipatges o mercaderies, persones en situació de malaltia temporal, etc.) i ho han de fer de forma transversal, en els àmbits urbans i en els interurbans.

9.3. Cal garantir la seguretat en els itineraris nocturns, fomentant el transport públic i creant itineraris segurs, amb il·luminació adequada i absència de barreres físiques i visuals, tal com s'estableix en el punt 5.5 d'aquest annex.

10. Transversalitat.

La implantació transversal efectiva de la perspectiva de gènere en la pràctica urbanística cal abordar-la de manera multiescalar, interdisciplinària i participativa.

10.1. La perspectiva de gènere en la construcció i la gestió de la ciutat cal desenvolupar-la en totes les escales polítiques, en tots els programes, els plans i els projectes urbanístics, des de la planificació fins a la gestió, des de la idea fins a la materialització d'aquesta, en accions concretes que puguen ser percebudes i reconegudes per les persones a les quals van dirigides.

10.2. L'acció urbanística ha de respondre a les necessitats quotidianes i a la diversitat, i per fer-la efectiva cal la participació interactiva de

caso, no podrán reducir el espacio de peatones en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de peatones ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejante.

7. Equipamientos.

7.1. Los planes urbanísticos deben establecer reservas de suelo para la edificación de equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesitan espacios especializados, teniendo en cuenta el modelo de usos combinados y próximos que se establece en el punto 4. Así, se prevé que los espacios de educación de menores (escuelas infantiles de 0 a 3 años, residencias y otros), de asistencia y recreo para personas mayores (centros de día, hogares de jubilados, residencias), así como para personas con diversidad funcional (centros de día, residencias, centros ocupacionales, centros mixtos, etc.), o espacios para la inclusión social (centros de atención y residencias de inclusión y violencia de género) formen parte de la red de espacios comunes, cumpliendo las necesidades y perspectivas del urbanismo inclusivo con perspectiva de género de ciudad cuidadora, tal como figura en el anexo IV, apartado III, punto 4.6.

8. Vivienda.

8.1. Los planes urbanísticos deben fomentar la presencia de diferentes tipos de viviendas y garantizar la compatibilidad y la combinación de usos y de personas con la adecuada estructuración del paisaje intraurbano. Hay que garantizar la funcionalidad y la adecuación de las viviendas para los diferentes tipos de núcleos familiares que hay en la actualidad. La demanda actual es muy diversa y debe haber una respuesta diversa y multifuncional.

8.2. Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales favorecerán la flexibilidad en el uso de las viviendas de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien los habite. Igualmente favorecerán la vida reproductiva y personal, que es la que especialmente se desarrolla en el ámbito del hogar.

8.3. En cuanto a los elementos comunes de los edificios de viviendas, se añadirá a la normativa y a las ordenanzas la obligación de diseñar los vestíbulos y otros elementos comunes mediante la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.). Además se tendrá en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).

9. Movilidad.

9.1. Los planes, programas y proyectos urbanísticos favorecerán el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta, sin reducir el espacio de peatones destinado a las actividades de relación, estar, reunión y recreo.

9.2. Los planes de movilidad deben incorporar la perspectiva de género en la movilidad para tener en cuenta todas las situaciones de movilidad reducida, desde la asistencia de personas en situación de dependencia a la facilitación de las personas con diversidad funcional motriz, visual o sensorial, así como otras situaciones de movilidad temporalmente reducida (transporte y cuidado de criaturas, desplazamientos para el cuidado de personas, transporte de equipajes o mercancías, personas en situación de enfermedad temporal, etc.) y lo harán de forma transversal, en los ámbitos urbanos y en los interurbanos.

9.3. Hay que garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos, fomentando el transporte público y creando itinerarios seguros, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales, tal como se establece en el punto 5.5 del presente anexo.

10. Transversalidad.

La implantación transversal efectiva de la perspectiva de género en la práctica urbanística hay que abordarla de manera multiescalar, interdisciplinaria y participativa.

10.1. La perspectiva de género en la construcción y la gestión de la ciudad hay que desarrollarla en todas las escalas políticas, en todos los programas, planes y proyectos urbanísticos, desde la planificación hasta la gestión, desde la idea hasta su materialización, en acciones concretas que puedan ser percibidas y reconocidas por las personas a las que van dirigidas.

10.2. La acción urbanística debe responder a las necesidades cotidianas y a la diversidad, y para hacerla efectiva es precisa la partici-



professionals de diferents ciències, sectors i procedències, com també la participació de la ciutadania, assegurant la paritat de dones i homes.

10.3. Dins del pla de participació pública de l'article 53.1 de la llei i de l'annex I, cal incorporar entre les persones interessades per al procés participatiu els sectors de població corresponents als perfils resultants de l'anàlisi demogràfica de l'apartat 2 d'aquest annex. S'ha de fomentar, especialment, la participació de les dones en l'elaboració de plans i projectes urbans amb una doble funció: incorporar al debat la seua forma de viure la ciutat i disposar de la seua complexa visió formada des de la vinculació amb altres grups socials que en depenen, i que fa que la seua participació siga d'especial interès en l'ordenació del detall dels plans i els projectes d'urbanització i d'obra pública. Ha de justificarse expressament la participació de les persones de diferents grups socials, els resultats d'aquest estudi participatiu i la incorporació als documents urbanístics.

Cent vuitanta. S'afegeix un nou annex, que queda redactat com segueix:

ANNEX XIII

Contingut de la memòria de viabilitat econòmica, de l'informe de sostenibilitat econòmica i complex immobiliari

1. Memòria de viabilitat econòmica

La memòria de viabilitat econòmica ha de tenir el contingut següent:

a) Mitjançant l'aplicació del mètode residual estàtic ha de fer una anàlisi comparada entre els valors de repercussió de sòl en situació d'origen i en la proposta final, justificada en un estudi de mercat actualitzat i acreditada per una societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya o per un perit taxador especialitzat de reconegut prestigi en valoracions urbanístiques.

b) En el cas d'actuacions de rehabilitació, renovació o regeneració urbana, l'anàlisi comparat es basarà en els paràmetres urbanístics vigents i en els eventuals increments a atribuir amb la finalitat de garantir la rendibilitat de l'actuació, considerant l'import total de la inversió que cal fer com també l'import de les ajudes públiques directes i indirectes que l'actuació poguera rebre i les eventuals indemnitzacions que haguera d'assumir, tenint en compte el límit del deure legal de conservació.

c) L'anàlisi referit en la lletra anterior ha de fer constar, si escau, la possible participació d'empreses en la rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua o telecomunicacions, quan assumisquen el compromís d'integrar-se en la gestió mitjançant el finançament de part d'aquesta, o de la xarxa d'infraestructures que els competisca, com també el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

2. Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions urbanitzadores en les hisendes públiques afectades mitjançant una anàlisi comparada entre els costos ocasionats per la implantació i el manteniment dels sòls dotacionals públics, les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants amb relació als ingressos públics derivats de l'execució urbanitzadora i edificatòria que les actuacions proporcionen, com també la suficiència i l'adequació de sòl destinat a usos productius.

3. Complexos immobiliaris:

a) Els complexos immobiliaris es constitueixen per la construcció en única edificació de superfícies superposades en la rasant, en el subsòl o en el vol d'usos de domini privat, conformades com a finques especials d'atribució privativa, amb desafecció prèvia i amb les limitacions i les servituds que pertocquen per a la protecció del domini públic.

b) La constitució d'un complex immobiliari ha de complir els requisits mínims següents:

1. Que es tracte d'usos compatibles socialment; els usos privats han de respectar l'interès general que representen els usos de domini públic.

2. Que es tracte d'usos compatibles funcionalment; s'ha de complir que les instal·lacions tècniques i estructurals d'ambdós usos coexistisquen de manera correcta.

3. Que, per al cas de la constitució d'un complex immobiliari a partir d'un sòl ja qualificat com a ús dotacional públic, es conforme una actuació de dotació que ha de satisfer les càrregues i els deures

pación interactiva de profesionales de diferentes ciencias, sectores y procedencias, así como la participación de la ciudadanía, asegurando la paridad de mujeres y hombres.

10.3. Dentro del plan de participación pública del artículo 53.1 de la ley y del anexo I, hay que incorporar entre las personas interesadas para el proceso participativo a los sectores de población correspondientes a los perfiles resultantes del análisis demográfico del apartado 2 de este anexo. Se fomentará, especialmente, la participación de las mujeres en la elaboración de planes y proyectos urbanos con una doble función: incorporar al debate su forma de vivir la ciudad y disponer de su compleja visión formada desde la vinculación con otros grupos sociales que dependen de ellas, y que hace que su participación sea de especial interés en la ordenación del detalle de los planes y los proyectos de urbanización y de obra pública. Debe justificarse expresamente la participación de las personas de diferentes grupos sociales, los resultados de este estudio participativo y la incorporación a los documentos urbanísticos.

Ciento ochenta. Se añade un nuevo anexo, que queda redactado como sigue:

ANEXO XIII

Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

2. Informe de sostenibilidad económica

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

3. Complejos inmobiliarios:

a) Los complejos inmobiliarios se constituyen por la construcción en única edificación de superficies superpuestas en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo de usos de dominio privado, conformadas como fincas especiales de atribución privativa, previa desafección y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

b) La constitución de un complejo inmobiliario deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

1. Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

2. Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

3. Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conformará una actuación de dotación que deberá satisfacer las cargas



legals que comporta la incorporació dels usos privatis cal determinar els estàndards corresponents al sòl dotacional i al percentatge públic de plusvàlues en funció de l'aprofitament derivat de l'ús lucratiu privat atribuït.

c) Per al cas establert en l'article 36.5 d'aquesta llei, es poden substituir les cessions de sòl pel lliurament d'una superfície edificada integrada en el complex immobiliari mateix de valor equivalent al valor legal del sòl substituït, o de l'aprofitament addicional atribuït.

Cent vuitanta-u. S'afegeix a l'apartat I del preàmbul el text següent entre els paràgrafs cinquè i sisè:

Un dels grans objectius d'aquesta llei és la incorporació de la perspectiva de gènere com a concepte transversal i transformador. Tal com apareix en la redacció de la Nova agenda urbana de Nacions Unides de la cimera de Quito de 2017, aquestes es comprometen al canvi de paradigma dels models de ciutats, adoptant enfocaments del desenvolupament urbà i territorial sostenibles, integrats, centrats en les persones i tenint en compte l'edat i el gènere.

Per tant, aquesta llei també atén els principis d'igualtat entre homes i dones i reconeix que la divisió del treball segons els rols assignats socialment ens atorga diferents usos de les ciutats i distintes necessitats que han de ser ateses. Hem d'avançar cap a la ciutat cuidadora, on els elements han d'atendre les persones i la seua diversitat, situar-les com a elements clau sobre els quals regular el territori que habiten. La perspectiva de gènere aporta la visió que el territori, les ciutats i la forma en què ordenem el paisatge han de perseguir la idea de generar espais sostenibles mediambientalment i econòmicament, i accessibles humanament; és a dir, que la finalitat última de l'ordenació i de la llei és millorar de forma equitativa la vida de les persones tenint en compte el conjunt de la seua diversitat i complexitat.

Cent vuitanta-dos. El paràgraf sisè de l'apartat III del preàmbul queda redactat com segueix:

El títol II defineix els tipus de plans, distingint entre plans supramunicipals i plans municipals, establint la seua funció, contingut i determinacions. A l'estratègia territorial i als plans d'acció territorial, s'afegeixen els projectes d'inversions estratègiques sostenibles. Per a aquests últims, s'adapta un sistema específic i accelerat de tramitació, a fi d'implantar iniciatives empresarials singulars i d'elevada repercussió, quant a generació de renda i ocupació. A tot això cal afegir la possibilitat, contemplada i fomentada per aquesta llei, de que els municipis instituïsquen formes mancomunades de col·laboració per a l'elaboració del seu planejament estructural.

Cent vuitanta-tres. Cal modificar el paràgraf quart del punt III del preàmbul de la llei amb el text següent:

El paisatge de la Comunitat Valenciana ha patit una pèrdua i una fragmentació d'hàbitats majors que cap altre. El consegüent problema per a la biodiversitat i els ecosistemes és greu. Encara que les zones naturals més importants estan ara protegides per la xarxa Natura 2000, les espècies continuen amb la necessitat de desplaçar-se per a sobreviure a llarg termini. Una infraestructura verda, composta pels espais naturals, els cursos i les masses d'aigua, els espais no urbanitzats, i els grans espais verds de les ciutats, com també els corredors ecològics que els interconnecten, permetrà mantenir en bon estat els ecosistemes, perquè puguen continuar prestant els seus valuosos serveis a la societat, com són l'aire net i l'aigua pura. La inversió en una infraestructura verda té una lògica econòmica: mantenir la capacitat de la naturalesa, per exemple, per a mitigar els efectes negatius del canvi climàtic, és molt més rendible que substituir aquests serveis perduts per solucions tecnològiques humanes molt més costoses. El millor mitjà per a crear una infraestructura verda és adoptar un enfocament integrat de la gestió del sòl i una planificació estratègica acurada del territori. Tots els usuaris del sòl i els sectors responsables de la formulació de polítiques han de comprometre's des del principi en el procés de creació de la infraestructura verda i assumir la part de responsabilitat que els correspon.

y deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, determinándose los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.

c) Para el caso establecido en el artículo 36.5 de esta ley, se podrán sustituir las cesiones de suelo por la entrega de una superficie edificada integrada en el propio complejo inmobiliario de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido, o del aprovechamiento adicional atribuido.

Ciento ochenta y uno. Se añade al apartado I del preámbulo el siguiente texto entre los párrafos quinto y sexto:

Uno de los grandes objetivos de esta ley es la incorporación de la perspectiva de género como concepto transversal y transformador. Tal como aparece en la redacción de la Nueva agenda urbana de Naciones Unidas de la cumbre de Quito de 2017, estas se comprometen al cambio de paradigma de los modelos de ciudades, adoptando enfoques del desarrollo urbano y territorial sostenibles, integrados, centrados en las personas y teniendo en cuenta la edad y el género.

Por tanto, esta ley también atiende a los principios de igualdad entre hombres y mujeres y reconoce que la división del trabajo según los roles asignados socialmente nos otorga diferentes usos de las ciudades y distintas necesidades que deben ser atendidas. Debemos avanzar hacia la ciudad cuidadora, donde los elementos deben atender a las personas y su diversidad, situarlas como elementos clave sobre los que regular el territorio que habitan. La perspectiva de género aporta la visión de que el territorio, las ciudades y la forma en que ordenamos el paisaje deben perseguir la idea de generar espacios sostenibles medioambiental y económicamente, y accesibles humanamente; es decir, que la finalidad última de la ordenación y de la ley es mejorar de forma equitativa la vida de las personas teniendo en cuenta el conjunto de su diversidad y complejidad.

Ciento ochenta y dos. El párrafo sexto del apartado III del preámbulo queda redactado como sigue:

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 los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles. Para estos últimos, 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.

Ciento ochenta y tres. Hay que modificar el párrafo cuarto del punto III del preámbulo de la ley con el siguiente texto:

El paisaje de la Comunitat Valenciana ha sufrido una pérdida y una fragmentación de hábitats mayores que ningún otro. El consiguiente problema para la biodiversidad y los ecosistemas es grave. Aunque las zonas naturales más importantes están ahora protegidas por la red Natura 2000, las especies siguen con la necesidad de desplazarse para sobrevivir a largo plazo. Una infraestructura verde, compuesta por los espacios naturales, cursos y masas de agua, los espacios no urbanizados, y los grandes espacios verdes de las ciudades, así como los corredores ecológicos que los interconectan, permitirá mantener en buen estado los ecosistemas, para que puedan continuar prestando sus valiosos servicios a la sociedad, como son el aire limpio y el agua pura. La inversión en una infraestructura verde tiene una lógica económica: mantener la capacidad de la naturaleza, por ejemplo, para mitigar los efectos negativos del cambio climático, es mucho más rentable que sustituir esos servicios perdidos por soluciones tecnológicas humanas mucho más costosas. El mejor medio para crear una infraestructura verde es adoptar un enfoque integrado de la gestión del suelo y una planificación estratégica cuidada del territorio. Todos los usuarios del suelo y los sectores responsables de la formulación de políticas deben comprometerse desde el principio en el proceso de creación de la infraestructura verde y asumir la parte de responsabilidad que les corresponde.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
Introducción.	21
Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana	21
1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	21
a. Los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público.	22
b. Compra de suelo con carácter especulativo.	22
1. Se 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.	22
2. Expropiación de solares si no se urbaniza en plazo.	22
2. El Deber de edificar. Agente rehabilitador.	23
a. Informe de Evaluación de Edificios (IEE).	23
b. Agente rehabilitador: expropiación de solares a su favor cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".	24
1. Declaración de zonas prioritarias donde se quiera facilitar la edificación de solares y acabar la trama urbana convocando concurso público.	24
2. Expropiación de solares a favor del agente rehabilitador cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar".	24
c. Del agente urbanizador al agente rehabilitador.	24
d. Agente adjudicador	25
3. Gestión directa pública de los programas de actuación.	26
a. Control público sobre los procesos de ocupación del territorio.	26
b. Evitar que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas "piezas" del territorio como suelo urbanizable.	26
4. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).	26
a. Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	26
b. Se elimina la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE).	27
Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a las medidas medioambientales para las Actuaciones Territoriales Estratégicas que se aprobaron antes de la reforma.	27
c. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES).	28
d. Sintonía con la Estrategia Territorial de la Comunitat y con los nuevos criterios de sostenibilidad y viabilidad.	29
5. Zonas fantasma y diseminados.	29
6. Planes de Actuación Integrada (PAI).	29
a. Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.	29
b. Planes de Actuación Integrada (PAI) ya iniciados.	30
c. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa.	31
d. Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a la reversión de la reparcelación.	31
1. Programas de Actuación Integrada (PAI) quedaron sin ejecutar o se encuentran paralizados sin expectativas de que puedan finalizarse.	31
2. Analizar si los terrenos están o no reparcelados y en este último caso aclarar si los suelos afectados por la reparcelación inversa «sirve para un destino completamente diferente, como el del suelo rural».	32
3. Los terrenos que se hayan podido ceder a la administración para dotaciones públicas se tendrán que devolver al abandonarse el PAI. Si los propietarios han hecho pagos para la transformación urbanística «reclamarán su devolución ante la desclasificación del suelo».	32
4. Casos de los adquirentes de buena fe o si el agente urbanizador se declara en concurso y	



sus parcelas pasan a formar parte de la masa concursal. Riesgo de que la administración pueda enfrentarse a indemnizaciones millonarias. _____ 32

- 7. Proceso de legalización de viviendas.** _____ **32**
- a. Edificaciones aisladas o agrupadas en todo el territorio valenciano en suelo no urbanizable. **32**
 - b. Ejecución subsidiaria. _____ **33**
 - c. Amnistía urbanística. Proceso de legalización de viviendas. _____ **33**

DOCUMENTOS DE CONSULTA _____ **34**

Proyecto de ley de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (Texto completo). _____ **34**

- Comisión: Medio Ambiente, Agua y Ordenación del Territorio _____ **34**
- Apertura del plazo para presentación de propuestas de comparecencia _____ **34**

Argumentario de la modificación de la LOTUP. _____ **136**

Informe del Consell Jurídic Consultiu al anteproyecto de ley de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana _____ **155**

PARTE PRIMERA _____ **217**

Las reformas recientes del urbanismo Valenciano. _____ **217**

Capítulo 1. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. _____ **217**

1. Desarrollo territorial y urbanístico sostenible _____ **219**
2. Tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales y planes municipales _____ **220**
3. Procedimiento de aprobación de todos los planes que requieran de una evaluación ambiental y territorial estratégica. _____ **222**
4. 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. **222**
5. Estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico. _____ **223**
6. Técnicas de intervención: el deber normal de conservación y el deber de edificación. _____ **225**
7. Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación. _____ **226**
8. Disciplina urbanística. _____ **227**

TALLER DE TRABAJO _____ **228**

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. _____ **228**

Ocupación directa _____ **228**

Las redes de servicio (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas) construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios. _____ **230**

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención. _____ **230**

Usos y aprovechamientos en el medio rural. _____ **231**



TALLER DE TRABAJO _____ 233

Plan territorial de protección del litoral (PATIVEL). Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.	233
ANEXO I. Normativa del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral	239
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	251
RESUMEN	252

TALLER DE TRABAJO _____ 278

Promoción desde Comunidades Autónomas. Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.	278
--	------------

1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.	278
a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria	278
b. La adscripción a dichas entidades de gestión será "universal, obligatoria y automática".	279
2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas).	282
a. Área industrial básica	282
b. Área industrial consolidada	282
c. Área industrial avanzada	283
3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales	284
Naturaleza y régimen jurídico	284
Sujetos integrantes	284
Funciones	285
Legitimación y contenido de la solicitud de constitución	286
Estatutos	287
Negociación del convenio	288
Aprobación provisional	288
Asamblea de ratificación	289
Autorización de la constitución y firma del convenio	289
Publicidad y registro	290
Periodo de vigencia	291
Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad	291
Del cumplimiento de las obligaciones	292
Régimen de organización y funcionamiento	293
Órganos de la entidad	293
La asamblea general	293
Funciones de la asamblea general	294
Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales	294
Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general	295
Impugnación de los acuerdos de la asamblea general	295
Elección de la junta directiva	296
Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva	296
La presidencia de la entidad	297
La gerencia	298
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización	298
Disolución	299
Foro consultivo de participación	299
4. Zonas de "enclave tecnológico"	299
5. Marca de calidad "municipio industrial estratégico"	300
Reconocimiento como municipio industrial estratégico	300
Procedimiento de declaración	300
Revocación	301
Municipio logístico estratégico	301



PARTE SEGUNDA.	303
Tipología del suelo y planeamiento urbanístico.	303
Capítulo 2. Tipología del suelo.	303
1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.	303
2. Condición jurídica de solar.	304
a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar.	304
b. El deber de edificación de los solares.	306
c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior.	306
d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar	306
3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.	307
a. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.	308
b. Declaración de interés comunitario para usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable.	312
c. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación.	313
TALLER DE TRABAJO	315
Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.	315
1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia.	315
2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización	319
3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso	320
4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados	321
5. El Consejo de la Huerta de Valencia	321
6. Plan de desarrollo agrario	322
Capítulo 3. Planeamiento urbanístico.	348
1. El planeamiento urbanístico.	348
2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.	350
a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal.	350
b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.	350
3. Planeamiento de ámbito municipal.	351
4. El plan general estructural y la ordenación estructural.	351
5. Planes parciales.	356
6. Planes especiales	357
7. Estudios de detalle.	358
8. Los proyectos de urbanización.	358
TALLER DE TRABAJO	361
Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana.	361
TALLER DE TRABAJO	385
Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial.	385
TALLER DE TRABAJO	387



Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana.	387
Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana.	387
Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana.	399
TALLER DE TRABAJO	409
Los Estudios de Paisaje en la Comunidad Valenciana.	409
TALLER DE TRABAJO	412
Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana.	412
TALLER DE TRABAJO	419
Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana.	419
Ubicación. Descripción de la actuación	420
Promotor. Autor del estudio	420
Ámbito de estudio: cuenca visual	420
Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación	420
Normativa urbanística de aplicación	420
Normas de carácter paisajístico de aplicación	420
Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de	420
Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados	420
Delimitación de las unidades de paisaje	420
Recursos paisajísticos	420
Medidas de integración paisajística	420
Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio	420
Reportaje fotográfico	420
Documentación justificativa	420
Plan de participación pública	420
Alcance y contenido del estudio	420
Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación	420
Valoración de la integración paisajística	420
Valoración de la integración visual	420
Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual.	420
TALLER DE TRABAJO	459
Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística.	459
Antecedentes y objeto.	459
Descripción y definición del alcance de la situación.	459
Promotor antecedentes proyecto.	459
Delimitación del ámbito de estudio	459
Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito	459
Identificación de impactos y medidas correctoras.	459
Valoración y justificación de la integración paisajística y visual.	459
Identificación paisajística.	459
Identificación visual.	459
TALLER DE TRABAJO	481
Caso práctico. La transitoriedad de la norma de urgencia en el plan de ordenación detallada del PGOU de Castellón	481
TALLER DE TRABAJO	515
Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.	515
PARTE TERCERA	517



Licencias urbanísticas. _____	517
Capítulo 4. Licencias urbanísticas. _____	517
1. Actos sujetos a licencia urbanística. _____	517
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. _____	519
3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas. _____	519
4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas. _____	520
5. Caducidad de las licencias urbanísticas. _____	521
TALLER DE TRABAJO _____	523
Las licencias urbanísticas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. ____	523
1. Plazo de las licencias para iniciación y terminación de obra. _____	523
2. Prórrogas de las licencias urbanísticas. _____	523
3. Caducidad de las licencias. _____	524
4. Plazos para la concesión de licencias urbanísticas. _____	524
5. Licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento. _____	524
6. Silencio administrativo y vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa. _____	524
7. Órgano competente para declarar la caducidad de la licencia urbanística. _____	525
8. El procedimiento de caducidad de licencias urbanísticas. _____	525
9. Los efectos de la caducidad de licencias urbanísticas. _____	525
TALLER DE TRABAJO _____	527
Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana. ____	527
PARTE CUARTA _____	532
Gestión urbanística. _____	532
Capítulo 5. Gestión urbanística. _____	532
1. La equidistribución y las técnicas de gestión urbanística. _____	532
2. Los conceptos básicos de la equidistribución. _____	533
Capítulo 6. La parcelación urbanística. _____	536
1. Licencias de parcelación o división de terrenos. _____	536
2. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo. _____	537
3. Parcelaciones de fincas rústicas. _____	537
Capítulo 7. La reparcelación urbanística. _____	540
1. La reparcelación urbanística. _____	540
2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica. _____	541
3. El proyecto de reparcelación. _____	542
4. Procedimiento de la reparcelación forzosa. _____	544
5. Efectos de la reparcelación. _____	545
6. Derechos de los afectados por la reparcelación. _____	546



7. Reglas para distribuir las adjudicaciones.	547
8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación.	548
9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.	548
10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.	550
11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.	550
TALLER DE TRABAJO	553
La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana	553
1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas).	553
2. Cuestiones a plantearse.	554
• Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc...	554
• Delimitación del área reparcelable.	554
• Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación.	554
• Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación.	554
• Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc.	554
• Tratamiento de las parcelas con afección parcial.	554
• Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie.	554
• Tratamiento del suelo dotacional público.	554
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	554
4. Un caso real de reparcelación inversa aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad.	555
5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa.	559
a. Memoria	559
1º. Introducción general	559
1.1. Antecedentes	559
1.2. Situación actual	559
1.3. Bases legales de la actuación	559
1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación	559
1.5. Contenido del proyecto de reparcelación	559
Memoria.	559
Relación de propietarios e interesados.	559
Descripción de las parcelas aportadas.	559
Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.	559
Planos	559
Emplazamiento.	559
Plano catastral.	559
Estado actual. Usos del suelo.	559
Parcelas aportadas.	559
Fincas adjudicadas	559
Superpuesto de aportadas y adjudicadas.	559
1.6. Descripción de la unidad reparcelable.	559
1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación	559
A). Descripción de los terrenos en el momento actual.	559
B). Descripción del planeamiento que se ejecuta	559
C). Relación existente / planificado.	559
2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa	559
2.1. Titulares e interesados. Su actualización	559
2.2. Definición de los derechos de los afectados	559



2.3. Valoración del suelo	559
2.4. Valoración de las indemnizaciones	559
2.5. Corrección de errores	559
2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial	559
2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado.	559
2.8. Tratamiento del suelo dotacional público.	559
2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo.	559
2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas.	559
Anexo: certificación registral de dominio y cargas.	559
b. Emplazamiento	560
c. Catastral	560
d. Ortofoto	560
e. Parcelas Aportadas	560
f. Fincas Adjudicadas	560
g. Superposicion Aportadas-Adjudicadas	560

TALLER DE TRABAJO 635

Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana. 635

Ámbito 636

Modificado tras periodo de información al público	636
INDICE	636
DOCUMENTO 1. MEMORIA 636	
1. ANTECEDENTES	636
1.1. Planeamiento que se ejecuta	636
2. NORMATIVA APLICABLE	636
3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	636
4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN	636
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE	636
5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable	636
6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS	636
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS	636
7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse	636
7.2. Valoración de cargas y gravámenes	636
7.3. Valoración de actividades económicas	636
8. FINCAS APORTADAS	636
8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público	636
8.2. Titularidades dudosas.	636
9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS	636
10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS	636
11. FINCAS ADJUDICADAS	636
12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS	636
13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS	636
14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	636
15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN	636
2. Relación de propietarios e interesados	636
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación	636
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes	636
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan	636
6. Cuenta de liquidación provisional	636
7. Planos	636
1- Planos de Información	636
1.1.- Situación	636
1.2.- Catastral	636
1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral 1929 - Ca. 1944	636
1.4.- Estado Actual - Topográfico	636



1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento	636
2- Planos de Proyecto	636
2.1.- Fincas Aportadas	637
2.2.- Ordenación Pormenorizada	637
2.3.- Fincas Adjudicables	637
2.4.- Fincas Resultantes	637
2.5.- Fincas Resultantes Acotadas	637
2.6.- Superposición	637
8. Memoria de cuotas de urbanización	637
9. Anejos	637
Anejo I: Certificados de dominio y cargas.	637
Anejo II: Informes municipales.	637
Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF.	637
Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística".	637
Anejo V: Costes por descontaminación de suelo.	637
Anejo VI: Informes contestación alegaciones.	637
Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.	637
Capítulo 8. Expropiación urbanística.	678
1. Supuestos expropiatorios.	678
2. El derecho a la expropiación rogada.	679
3. Expropiación individualizada o conjunta.	679
4. Procedimiento de tasación conjunta	679
5. Ocupación directa.	680
Capítulo 9. Los programas de actuación urbanística (PAU).	683
1. El programa de actuación urbanística (PAU).	683
2. Clases de programas de actuación urbanística (PAU).	684
a. Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada.	684
Alternativa técnica.	686
Proposición jurídico-económica.	687
b. Programa de actuación urbanística (PAU) aislada.	688
Alternativa técnica	688
Propuesta de convenio urbanístico	689
Proposición jurídico-económica	689
TALLER DE TRABAJO	691
Formularios elaboración de un PAI.	691
1. Expediente	691
2. Procedimiento a solicitud de particular.	693
3. Informe de los servicios técnicos municipales	694
4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI	695
5. Información pública	696
a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución	697
b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico.	699
6. Apertura de plicas	701
7. Informe técnico.	703
8. Adjudicación del PAI. Adjudicación.	704
9. Publicación del acuerdo	706



Capítulo 10. El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana.	707
1. La definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.	707
2. El agente urbanizador.	709
3. Gestión pública, directa o indirecta de la gestión urbanística.	710
a. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios (agrupación de interés urbanístico).	710
b. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública.	711
4. Los programas de actuación urbanística integrada (PAI) en régimen de gestión directa.	712
a. Agrupación de interés urbanístico.	712
b. Programa de actuación integrada mediante empresa mixta.	713
5. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada (PAI).	713
6. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.	716
7. Procedimiento de designación del agente urbanizador.	717
8. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.	719
9. Cautelas administrativas tras la designación del agente urbanizador.	720
10. La ejecución del programa de actuación integrada (PAI).	721
11. Relación entre el agente urbanizador y los propietarios.	724
12. Modalidades de retribución al urbanizador.	725
13. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada (PAI).	726
14. Retasación de cargas y revisión de precios.	728
15. Pago de la retribución al agente urbanizador.	729
16. Garantías.	730
a. Garantías de cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador.	730
b. Garantías a favor del agente urbanizador.	731
17. Las relaciones del agente urbanizador con el constructor.	732
18. Finalización del programa de actuación integrada (PAI).	734
19. Revocación del agente urbanizador.	735
TALLER DE TRABAJO	739
Formularios del agente urbanizador.	739
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.	739
2. Traslado para informe jurídico municipal.	741
3. Informe técnico municipal.	742
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador.	745
5. Publicaciones y notificaciones a propietarios.	747
6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas.	749
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU.	752
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador.	754



9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.).	757
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.	761
Modelo a	761
Modelo b	761
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.	763
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario.	766
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario.	767
14. Convenio de agente urbanizador.	768
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras.	773
16. Cesión de la condición de agente urbanizador.	774
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador	775
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.).	776
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.	791
Base I. Objeto de las bases particulares de programación.	791
Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa.	791
Base III. Ordenación urbanística vigente.	791
Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.	792
Base V. Parámetros urbanísticos.	793
Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar.	794
Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular.	794
Base VIII. Objetivos de la edificación privada.	794
Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica.	794
Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización.	795
Base XI. Admisibilidad de variantes.	797
Base XII. Precio de licitación y garantía provisional.	797
Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa.	797
Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional.	798
Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones.	799
Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones.	799
Base XVII. Modelo de proposición.	800
Base XVIII. Criterios de adjudicación.	800
1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica.	801
2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica.	802
Base XIX. Mesa de programación.	802



Base XX. Garantía definitiva. _____	803
Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo. _____	803
Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de _____	803
Base XXIII. Jurisdicción competente. _____	803
20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.	804
Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario. _____	804
21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU. _____	816
Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada. _____	816
Capítulo 11. Las agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana. _____	839
1. Las agrupaciones de interés urbanístico. _____	839
2. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	840
TALLER DE TRABAJO _____	842
Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	842
1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU). _____	842
2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico _____	847
TALLER DE TRABAJO _____	867
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). _____	867
1. Edicto municipal. _____	869
2. Memoria PAI _____	871
3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico. _____	886
4. Informe-Memoria de viabilidad económica. _____	912
5. Informe memoria de sostenibilidad económica. _____	947
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización. _____	990
7. Escrituras públicas. _____	996
PARTE QUINTA _____	1054
Convenios urbanísticos. _____	1054
Capítulo 12. Convenios urbanísticos. _____	1054
TALLER DE TRABAJO _____	1055
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. _____	1055
TALLER DE TRABAJO _____	1058
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. _____	1058



TALLER DE TRABAJO _____ 1064

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. _____ 1064

PARTE SEXTA _____ 1069

Deber de conservación y declaración de ruina urbanística. _____ 1069

Capítulo 13. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____ 1069

1. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. 1069

2. Límite del deber de conservación y rehabilitación. _____ 1070

3. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención ____ 1071

4. Obligatoriedad por planeamiento de adaptación al ambiente. _____ 1072

5. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario. 1072

6. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario por agente edificador. _____ 1075

TALLER DE TRABAJO _____ 1077

Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana _____ 1077

1. Sujetos _____ 1078

2. Registros e inscripciones (Documentación) _____ 1079

3. Obligaciones y responsabilidades _____ 1079

4. Métodos de control _____ 1079

TALLER DE TRABAJO _____ 1081

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 _____ 1081

Solares abandonados y empresas que promueven la expropiación transcurridos seis meses sin edificar _____ 1083

El deber de edificación _____ 1083

Deber de edificar, conservar y rehabilitar _____ 1084

El deber de edificación _____ 1084

Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones ____ 1084

Límite del deber de conservación y rehabilitación _____ 1086

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes _____ 1086

Órdenes de adaptación al ambiente _____ 1088

Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario ____ 1088

Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa _____ 1088



Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada _____	1089
Programa de actuación aislada en sustitución del propietario _____	1091
Modalidades de participación de los propietarios _____	1092
TALLER DE TRABAJO _____	1093
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario. _	1093
Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa _____	1093
Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada _____	1094
Programa de actuación aislada en sustitución del propietario _____	1095
Modalidades de participación de los propietarios _____	1096
Capítulo 14. La ruina urbanística. _____	1098
1. Declaración de edificios en situación legal de ruina. _____	1098
2. Amenaza de ruina inminente. _____	1099
3. Intervención en edificios catalogados. _____	1100
PARTE SÉPTIMA _____	1102
Disciplina urbanística. _____	1102
Capítulo 15. La disciplina urbanística. _____	1102
1. La disciplina urbanística. _____	1102
2. Protección de la legalidad urbanística. _____	1103
3. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma. _____	1103
4. El expediente de restauración de la legalidad urbanística. _____	1105
5. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión. _____	1107
6. Infracciones y sanciones urbanísticas. _____	1107
7. La prescripción de la sanción. _____	1109
TALLER DE TRABAJO _____	1110
Esquemas de Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana. _____	1110
Procedimientos administrativos de disciplina urbanística. _____	1110
Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística. _____	1110
Procedimiento sancionador. _____	1110
La impugnación autonómica de licencias municipales. _____	1110
Responsabilidad penal. _____	1110
Competencias municipales y autonómicas. _____	1110
Competencias sobre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. _____	1110
La orden de demolición. _____	1111
Terceros adquirentes de buena fe. _____	1111
Plazos para ejercer la potestad de restauración. _____	1111
Incumplimiento de la orden de restauración. _____	1111
Agencia valenciana de protección del territorio. _____	1111
Capítulo 16. Las edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas. _____	1117
1. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas. _____	1117
2. Situaciones semiconsolidadas. _____	1118
a. Situaciones semiconsolidadas en la reparcelación. _____	1118
b. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas. _____	1119



TALLER DE TRABAJO	1121
Solución a las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana.	1121
TALLER DE TRABAJO	1126
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.	1126
PARTE OCTAVA	1128
Formularios.	1128
A. REPARCELACIÓN FORZOSA	1128
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	1128
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	1134
a. Providencia de alcaldía	1134
b. Informe de secretaría	1135
c. Providencia de alcaldía	1141
d. Publicaciones.	1142
e. Notificaciones y certificaciones.	1144
f. Providencias.	1146
g. Resolución.	1148
h. Publicaciones.	1150
i. Informes Técnicos.	1154
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	1165
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	1165
a. Modelo 1.	1165
b. Modelo 2.	1167
c. Modelo 3.	1169
d. Modelo 4.	1171
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	1173
3. Notificación a los interesados.	1174
4. Anuncio.	1176
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	1177
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	1178
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	1179
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	1180
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	1181
a. Modelo 1.	1181
b. Modelo 2.	1183
c. Modelo 3.	1184
d. Modelo 4.	1185
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	1187
a. Modelo 1.	1187
b. Modelo 2.	1189
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	1190
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	1191
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	1191
a. Modelo 1.	1201



b. Modelo 2. _____	1202
13. Proyecto de Reparcelación _____	1203
Modelo 1 _____	1203
Modelo 2. _____	1223
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	1231
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	1243
16. Expediente de normalización de fincas _____	1244
17. Apertura del trámite de información pública _____	1254
a. Modelo 1 _____	1254
b. Modelo 2 _____	1255
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	1256
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	1258
a. Modelo 1. _____	1258
b. Modelo 2. _____	1259
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	1260
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	1261
a. Modelo 1. _____	1261
b. Modelo 2. _____	1263
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	1264
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	1266
24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	1269
25. Tramitación de las alegaciones. _____	1270
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	1271
a. Modelo 1. _____	1271
b. Modelo 2. _____	1272
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	1275
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	1276
a. Modelo 1. _____	1276
b. Modelo 2. _____	1278
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	1279
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	1280
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	1281
a. Modelo 1 _____	1281
b. Modelo 2 _____	1283
c. Modelo 3 _____	1285
d. Modelo 4 _____	1287
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	1289
a. Anuncio de publicación _____	1289
b. Notificación a los interesados _____	1291
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	1293
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	1295



35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	1297
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____	1298
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación ____	1299
a. Formalización mediante escritura pública _____	1299
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	1300
c. Protocolización mediante acta notarial _____	1304
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	1306
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____	1307
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	1312
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	1314
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	1316
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	1317
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____	1320
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	1323
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	1326
B. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	1331
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	1331
2. Descripción del bien expropiado _____	1332
3. Descripción de un edificio expropiado _____	1333
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	1334
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	1335
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1336
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	1338
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	1340
9. Propuesta de adquisición _____	1341
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	1342
11. Modelo de convenio _____	1343
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	1346
C. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	1352
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	1352
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	1354
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	1360
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	1363



5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	1366
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	1368
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	1370
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	1373
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	1378
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	1381
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	1385
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1390
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	1393
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	1396
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	1399
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	1402
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	1405
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	1410
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	1413
D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	1416
1. Providencia de alcaldía	1416
2. Informe de secretaría	1417
3. Textos preliminares y diligencias.	1419
4. Publicidad.	1422
5. Alegaciones.	1425
6. Informes técnicos.	1427
7. Textos finales de convenios. Modelo.	1430
8. Diligencias finales.	1433
9. Informes y dictámenes.	1435
10. Acuerdo plenario.	1438



¿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.**



Introducción.



Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana

1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.