APROBADA LA 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.**

17 de enero de 2019

Urbanismo de la Comunidad Valenciana.

- Aprobada la reforma de la Ley de Ordenación del Territorio y Paisaje de la Comunitat Valenciana
- Se crea la figura del agente rehabilitador y elimina la de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE) para sustituirlas por los Proyectos de Inversión Económica Sostenible (PIES)

La modificación de la Ley 5/2014 tiene por objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pudieran estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en los que se den situaciones de vulnerabilidad. Para ello se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana (artículos 7, 13, 24, 33, 36, 37, 63, 72 y 72 bis y siguientes), 75, 76 bis, 77 y 99, disposición transitoria y disposición derogatoria). Un segundo objetivo de la ley es reforzar la función y control público sobre los procesos de ocupación del territorio. Este objetivo se concreta en la eliminación de las actuaciones territoriales estratégicas y la regulación de los proyectos de inversión estratégica sostenible, en los que la participación de las instituciones públicas va a ser más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos (artículos 14, 17 y 59 a 62).

Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas, se favorece la gestión directa de los programas de actuación, no solo dando preferencia a este modo de gestión frente a otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta forma (artículos 86 bis, 143, 151, 152 y disposición adicional novena).

Relacionado con ello, la modificación de la ley va a garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentando los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitando que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable (artículos 111, 179 y 184 a 187 quinques).

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 distinto grado de ejecución, para las que se prevé la reparcelación inversa o la ampliación del plazo de urbanización y la subdivisión de las unidades de ejecución y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, respecto de las que se modifica el régimen de minimización de impacto, haciéndolo más adecuado a la realidad existente y creando las denominadas licencias de minimización de impacto territorial.

APROBACIÓN

El pleno de las Cortes aprobó la modificación de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP) de 2014, que incluye soluciones para las llamadas «urbanizaciones fantasma» y para regularizar las edificaciones diseminadas sin licencia.

La nueva LOTUP, que crea la figura del agente rehabilitador y elimina la de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE) para sustituirlas por los Proyectos de Inversión Económica Sostenible (PIES), salió adelante con los votos a favor del PSPV, Compromís y Podem, la abstención del PP y la oposición de Ciudadanos.

El pleno aprobó una enmienda por la que se creará la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, para ejercer las competencias autonómicas sobre disciplina urbanística, y que entre otras cosas se encargará de los expedientes de reposición de la legalidad urbanística.

Para dar una solución a los centenares de los Planes de Actuación Integrada (PA)I «fantasma» de la Comunitat -aquellos que se aprobaron y están paralizados porque los agentes urbanizadores han quebrado o abandonado la actuación-, la ley ofrece dos opciones a los Ayuntamientos.

Así, los PAI iniciados y que pueden ser viables se podrán dividir en sectores para ejecutarlos poco a poco y ampliar el plazo de ejecución a diez años, mientras que

en los PAI inviables y reversibles se podrá hacer una «reparcelación inversa» para que los terrenos vuelvan a la situación anterior, sin cargas para los propietarios.

Respecto a las edificaciones aisladas sin licencia construidas antes de 2015 en suelo no urbanizable, unas 400.000 en la Comunidad, se posibilita su regularización siempre que cumplan unas obligaciones de minimización de impacto ambiental y paisajístico y de dotación de sistemas de evacuación de aguas.

DECLARACIONES

La consellera de Vivienda, María José Salvador, destacó que la nueva LOTUP fija las bases de un nuevo modelo urbanístico sostenible, frente al modelo «depredador y especulador» del PP, del que han heredado casi mil millones de euros en demandas por autorizar PAI sin tener en cuenta el impacto ambiental.

Salvador ha resaltado que esta ley recupera la gestión directa del urbanismo por parte de los Ayuntamientos y limita mucho la gestión indirecta; crea la figura de los PIES para agilizar las inversiones prioritarias y estratégicas, y da respuesta a una herencia «nefasta», como los PAI «fantasmas».

La diputada del PP Elisa Díaz justificó su abstención en que, pese a los intentos de Podem y Compromís, esta ley «no llega a modificar el modelo urbanístico del PP, que fue el que puso fin a la especulación» con su legislación, y que las Agrupaciones Territoriales Estratégicas (ATE) «siguen existiendo, con otro nombre».María José García (Ciudadanos) afirmó que esta ley «sin consenso» va a dar legalidad a las viviendas diseminadas, una situación tipificada como delito en el Código Penal, y que la ordenación del territorio «no debería ser moneda de cambio por la que el PSPV favorece a Compromís por su apoyo» al Consell.

'PAIS FANTASMAS'

La modificación de la ley sobre Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (Lotup) evita el modelo urbanístico de "los pelotazos y la especulación", así como los "PAIs fantasma" y conseguir "un modelo adaptado a la realidad del siglo XXI, al servicio de las personas y con perspectiva de género".

De este modo, y para dar solución a los 'PAIs fantasmas', la reforma recoge que en los casos de aquellos que se han empezado pero están paralizados y pueden tener cierta viabilidad, los ayuntamientos tengan la posibilidad de dividir los sectores en unidades de ejecución más pequeñas para poder ejecutar la actuación poco a poco y ampliar el plazo a 10 años.

En aquellos PAIs que son "antieconómicos" y pueden ser reversibles, se podrá aplicar una reparcelación inversa para que los terrenos vuelvan a la situación jurídica anterior y, por tanto, quitar cargas a los propietarios. Asimismo, la reforma elimina la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE) y se establece la regulación de los nuevos Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES), que eliminan la posibilidad que existía anteriormente de pasar nuevos terrenos de no urbanizables a urbanizables por parte de la gestión indirecta de empresarios particulares

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓ

A. PROJECTES DE LLEI

Projecte de llei, 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 (RE número 102.842)

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

D'acord amb l'article 95.1 del Reglament de les Corts, s'ordena la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts* del Projecte de llei, 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 (RE número 102.842), admès a tràmit per la Mesa de les Corts en la reunió del 2 de maig de 2018.

Palau de les Corts
València, 2 de maig de 2018

El president
Enric Morera i Català

PROJECTE DE LLEI, 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

Exposició de motius

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

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

A. PROYECTOS DE LEY

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 (RE número 102.842)

PRESIDENCIA DE LES CORTS

De acuerdo con el artículo 95.1 del Reglamento de Les Corts, se ordena la publicación en el *Butlletí Oficial de les Corts* del 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 (RE número 102.842), admitido a trámite por la Mesa de Les Corts en la reunión del 2 de mayo de 2018.

Palau de les Corts
València, 2 de mayo de 2018

El presidente
Enric Morera i Català

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

Exposición de motivos

Las ciudades, los pueblos y, en general, las áreas urbanas han de ser un espacio que reúna las condiciones y características que lo hagan lo más confortable posible para los ciudadanos. Intervenir sobre la ciudad consolidada, promover la rehabilitación de los edificios que lo precisen o renovar los ámbitos urbanos dotándolos de los equipamientos necesarios para mejorar la calidad de vida, son actuaciones esenciales en el modelo territorial de la Comunitat Valenciana, incluyendo entre los criterios de ordenación e intervención la igualdad entre hombres y mujeres, las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares. Al mismo tiempo, la preservación del suelo rural, tanto por los valores existentes en el mismo como por el valor de ser simplemente suelo rural, excluido de los procesos de transformación urbana

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 establit 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 (articles 7, 13, 24, 33, 36, 37, 63, 72 i 72 *bis* i següents, 75, 76 *bis*, 77 i 99, disposició transitòria i disposició derogatòria).

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 (articles 14, 17 i 59 a 62). 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 removent barreres existents per a poder actuar d'aquesta manera (articles 86 *bis*, 143, 151, 152 i disposició addicional novena). 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 (articles 111, 179 i 184 a 187 *quinques*).

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 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

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 citada Ley 5/2014 tiene por objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pudieran estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en los que se den situaciones de vulnerabilidad. Para ello se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana (artículos 7, 13, 24, 33, 36, 37, 63, 72 y 72 *bis* y siguientes), 75, 76 *bis*, 77 y 99, disposición transitoria y disposición derogatoria).

Un segundo objetivo de la ley es reforzar la función y control público sobre los procesos de ocupación del territorio. Este objetivo se concreta en la eliminación de las actuaciones territoriales estratégicas y la regulación de los proyectos de inversión estratégica sostenible, en los que la participación de las instituciones públicas va a ser más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos (artículos 14, 17 y 59 a 62). Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas, se favorece la gestión directa de los programas de actuación, no solo dando preferencia a este modo de gestión frente a otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta forma (artículos 86 *bis*, 143, 151, 152 y disposición adicional novena). Relacionado con ello, la modificación de la ley va a garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentando los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitando que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable (artículos 111, 179 y 184 a 187 *quinques*).

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 distinto grado de ejecución, para las que se prevé la reparcelación inversa o la ampliación del plazo de urbanización y la subdivisión de las unidades de ejecución y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, respecto de las que se modifica el régimen de minimización de impacto, haciéndolo más adecuado a la realidad existente y creando las denominadas licencias de minimización de impacto territorial. Por último, se trata de

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 (articles 165, 165 *bis*, 175 *bis*, 180 *bis*, 210 a 212, 236 i 241 i disposició addicional quarta).

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 (articles 197, 200 a 208).

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 (articles 5, 6, 25, 29, 32, 35, 42, 44, 46, 48, 51, 53, 54, 55, 56, 64, 76, 77, 82, 88, 92, 93, 96, 103, 104, 106, 110, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132,144, 147, 149, 153, 163, 169, 175, 176, 177, 178, 180, 193, 194, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 238, 255, disposicions addicionals cinquena, sisena 7 i setena, disposicions transitòries setena i tretzena i disposició final tercera).

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.

evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, ampliando en el tiempo la posibilidad de actuación de la administración y una mayor eficacia en la adopción de medidas de ejecución sustitutoria, (artículos 165, 165 *bis*, 175 *bis*, 180 *bis*, 210 a 212, 236 y 241 y disposición adicional cuarta).

En cuarto lugar, se establecen algunas modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable que derivan de las necesidades que se han puesto de manifiesto en el período de aplicación de la norma, como la introducción de la vivienda vinculada a explotación agrícola o la forma de calcular el canon urbanístico de las declaraciones de interés comunitario (artículos 197, 200 a 208).

Todo ello sin perjuicio de que se incluyan modificaciones en la ley de carácter aclaratorio o de correcciones tipográficas u ortográficas que se han puesto de manifiesto con la aplicación de la norma, para depurar de este modo el texto legal (artículos 5, 6, 25, 29, 32, 35, 42, 44, 46, 48, 51, 53, 54, 55, 56, 64, 76, 77, 82, 88, 92, 93, 96, 103, 104, 106, 110, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132,144, 147, 149, 153, 163, 169, 175, 176, 177, 178, 180, 193, 194, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 238, 255, disposiciones adicionales quinta, sexta 7 y séptima, disposiciones transitorias séptima y decimotercera y disposición final tercera).

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 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.

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 5, 6, 7, 13, 14, 17, 24, 25, 29, 32, 33, 35, 36, 37, 42, 44, 46, 48, 51, 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 72, 75, 76, 77, 79, 82, 88, 92, 93, 96, 99, 103, 104, 106, 110, 111, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132, 143, 144, 147, 149, 151, 152, 153, 165, 169, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 184, 185, 186, 187, 190, 193, 194, 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. Així mateix, es modifiquen la disposició transitòria setena i els annexos I, IV i VI, tot això de 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.

2. S'afegeixen els articles 72 *bis*, 72 ter, 72 *quater*, 72 *quinquies*, 72 *sexties*, 72 *septies*, 72 *octies*, 76 *bis*, 86 *bis*, 165 *bis*, 175 *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, la disposició transitòria tretzena, la disposició final tercera i l'annex X 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 continguen 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

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 5, 6, 7, 13, 14, 17, 24, 25, 29, 32, 33, 35, 36, 37, 42, 44, 46, 48, 51, 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 72, 75, 76, 77, 82, 88, 92, 93, 96, 99, 103, 104, 106, 110, 111, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132, 143, 144, 147, 149, 151, 152, 153, 165, 169, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 184, 185, 186, 187, 190, 193, 194, 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; asimismo, se modifican la disposición transitoria séptima y los anexos I, IV y VI, todo ello de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en los términos establecidos en el anexo a la presente ley.

2. Se añaden los artículos 72 *bis*, 72 *ter*, 72 *quater*, 72 *quinquies*, 72 *sexties*, 72 *septies*, 72 *octies*, 76 *bis*, 86 *bis*, 165 *bis*, 175 *bis*, 180 *bis*, 187 *bis*, 187 *ter*, 187 *quater*, 187 *quinquies* y 211 *bis*, así como las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava, la disposición transitoria décimo tercera, la disposición final tercera y el anexo X a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en los términos establecido en el anexo a 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

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 i 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.

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.

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 estratégicas aprobadas

Las actuaciones territoriales estratégicas aprobadas 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 estratégicas 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 inicien 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.

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.

Setena
Aplicació a programes aprovats amb anterioritat

L'article 165 *bis* 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.

Novena
Efectes de la delimitació dels àmbits a què es refereix la nova redacció de l'article 179.3

En municipis de població de més de 10.000 habitants, si els ajuntaments no delimitaren els àmbits a què es refereix l'article 179.3 en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, es presumirà que aquest àmbit coincideix amb el sòl del municipi efectivament urbanitzat abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/1994, reguladora de l'activitat urbanística.

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.*

Séptima
Aplicación a programas aprobados con anterioridad

El artículo 165 *bis* de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, 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.

Novena
Efectos de la delimitación de los ámbitos a que se refiere la nueva redacción del artículo 179.3

En municipios de población de más de 10.000 habitantes, si los ayuntamientos no delimitaran los ámbitos a que se refiere el artículo 179.3 en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, se presumirá que dicho ámbito coincide con el suelo del municipio efectivamente urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística.

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.*

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 5, apartat 2.*m*, queda redactat de la manera següent:

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.

Dos. 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, d'acord amb l'annex II d'aquesta llei. Són els adequats per a modificacions de plans generals estructurals de reduït àmbit territorial, plans de reforma interior, plans parcials, estudis de detall, declaracions d'interès comunitari i projectes i actuacions amb incidència en el paisatge.

En els instruments de planejament, la procedència d'un o altre dels instruments de paisatge ressenyats s'ha de fixar en el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o en la resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, segons siga procedent, emès per l'òrgan ambiental i territorial, a partir de l'informe en matèria de paisatge emès per l'òrgan competent, basant-se en criteris de complexitat del territori, de l'acció proposada i de la dimensió de l'àmbit afectat.

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

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 5, apartado 2.*m*, queda redactado de la siguiente forma:

m) Los ámbitos que garanticen 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.

Dos. El artículo 6, apartado 4, queda redactado de la siguiente forma, y además se adiciona un apartado 5.

4. Los instrumentos de paisaje serán:

a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, 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. Son los adecuados para modificaciones de planes generales estructurales de reducido ámbito territorial, planes de reforma interior, planes parciales, estudios de detalle, declaraciones de interés comunitario y proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje.

En los instrumentos de planeamiento, la procedencia de uno u otro de los instrumentos de paisaje reseñados será fijada en el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o en la resolución de informe ambiental y territorial estratégico, según proceda, emitido por el órgano ambiental y territorial, a partir del informe en materia de paisaje emitido por el órgano competente, en base a criterios de complejidad del territorio, de la acción propuesta y de la dimensión del ámbito afectado.

c) Los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley.

5. Los instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento

del document al qual s'adjunte. Quan 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'adjunte, els efectes sobre el paisatge existent i la qualitat dels generats, ja siguen 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.

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

2. A fi de procurar un desenvolupament territorial i urbanístic sostenible, 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, a fi d'evitar la segregació i la dispersió urbanes per a 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 espacial dels diversos usos o activitats a fi de reduir la generació de mobilitat.

b) Ha d'impulsar la rehabilitació edificatòria, i també la regeneració i la renovació urbanes, de forma preferent en els 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 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, i també en els conjunts històrics.

c) Ha de fomentar la implantació de models urbans diversos i eficients des del punt de vista del consum de recursos, de la generació d'emissions i de residus, i del cost de manteniment de les seues infraestructures i serveis.

d) Ha d'incorporar la prevenció de riscos i perills per a la seguretat i salut pública i mitigar qualsevol forma de contaminació.

e) Ha d'optar de manera preferent pels teixits urbans compactes davant dels dispersos, llevat que la realitat territorial i la seua adequació paisatgística no ho permeten.

del documento al que acompañe. 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.

Tres. El artículo 7, apartado 2, queda redactado de la siguiente forma:

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

a) Priorizará y, en su caso, promoverá, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.

b) Impulsará la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social y también en los conjuntos históricos.

c) Fomentará la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.

d) Incorporará la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.

e) Optará de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.

f) Ha d'ordenar la seqüència espacial i la seqüència temporal dels desenvolupaments urbanístics, dotant-la de coherència amb les àrees urbanes ja existents i amb l'estructura territorial supramunicipal.

g) Ha d'evitar els continus urbanitzats i la conurbació de municipis, preservant corredors lliures d'edificació i d'urbanització entre els diferents nuclis urbans.

h) Ha d'afavorir la qualitat dels teixits urbans, mitjançant la imbricació coherent d'usos, activitats i tipologies urbanes, que generen unes estructures i uns paisatges urbans encastats en la ciutat mediterrània tradicional.

i) Ha de garantir l'estructura i el manteniment de la funcionalitat de la infraestructura verda en el tractament dels teixits disseminats en el medi rural.

j) Ha d'afavorir l'ús del transport públic i la mobilitat no motoritzada, coordinant la planificació de les infraestructures de comunicació amb la dels sòls de nova transformació.

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

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 competents en matèria d'urbanisme i ordenació del territori han d'incloure mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat entre dones i homes.

De la mateixa manera, les polítiques urbanes i d'ordenació del territori han de prendre en consideració les necessitats dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars, i afavorir l'accés en condicions d'igualtat als diferents serveis i infraestructures urbanes.

3. Les administracions públiques han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la definició i execució del planejament urbanístic, la perspectiva de gènere, per a la qual cosa han de fer servir, especialment, mecanismes i instruments que fomenten i afavorisquen la participació ciutadana i la transparència.

4. 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.

5. 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.

6. 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,

f) Ordenará la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.

g) Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.

h) Favorecerá la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.

i) Garantizará la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.

j) Favorecerá el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

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

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 competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Las administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

4. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases.

5. La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.

6. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en

educativa, assistencial, administrativa i d'infraestructures. Els òrgans administratius competents en aquestes matèries han de participar en els processos d'aprovació dels plans.

Cinc. L'article 14, apartat 3, 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.

Sis. 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, qualssevol que siguen la zonificació, la classificació, l'estat d'urbanització o l'ús previst pel planejament urbanístic i territorial anterior a l'aprovació.

3. L'àmbit del projecte d'inversió estratègica sostenible constitueix una única zona d'ordenació urbanística, l'ús predominant de la qual és el mateix que el 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 que s'ha d'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 les finques registrals compreses, i es pot desenvolupar mitjançant una societat de caràcter empresarial, pública, privada o mixta, i executada en règim d'unitat de gestió pels seus titulars. De forma excepcional es pot donar lloc a diferents parcel·les urbanístiques amb titulars diferents, però els usos i les edificacions autoritzables en aquestes sempre han d'estar directament relacionats amb l'activitat que motiva el projecte d'inversió estratègica sostenible, o ser complementaris d'aquesta.

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 activitat a què es destina el projecte d'inversió estratègica sostenible. Així mateix, ha de justificar-se la dificultat del desenvolupament mitjançant una declaració d'interès comunitari regulada

materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.

Cinco. El artículo 14, apartado 3, queda redactado como sigue:

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

Seis. El 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

en el capítol I del títol IV, llibre II d'aquesta llei per al sòl no urbanitzable, quant al seu excepcional ordre de magnitud.

6. En projectes d'inversions estratègiques sostenibles concorren aquests requisits:

a) Congruència amb l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecució dels objectius i les directrius d'aquesta.

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 i sostenibilitat econòmica de l'actuació.

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.

f) Rellevància: acollir usos i activitats que contribuïsquen a l'excel·lència i la qualificació del territori amb projecció o àmbit d'influència d'escala internacional, nacional o, almenys, regional. Els projectes empresarials que implanten aquests usos i activitats s'han d'adequar a les categories següents:

1.r Actuacions que contribuïsquen a millorar la competitivitat, la reconversió de sectors econòmics, el desenvolupament i la innovació tecnològica, la cooperació empresarial, l'atracció de talents, la internacionalització d'empreses i, en general, la creació d'ocupació. Les actuacions han de ser de caràcter terciari, industrial o logístic, només excepcionalment, de manera molt justificada per als interessos generals i amb caràcter limitat, s'admet l'ús residencial com a compatible.

2.n Implantació d'equipaments terciaris que siguen referència quant al seu reconeixement i exclusivitat.

3.r Actuacions significatives de millora del medi rural, basades en l'aprofitament dels recursos endògens o en l'atracció d'activitats innovadores compatibles amb el medi.

Set. L'article 24, apartats 2, 3, 4, 5 i 6, queda redactat d'aquesta manera:

2. La previsió total de reserves de sòl per a la implantació dels elements de la xarxa primària s'ha d'establir per a tot el

regulada en el capítulo I del título IV, libro II de esta ley para el suelo no urbanizable, en razón de su excepcional orden de magnitud.

6. En proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, concurrirán estos requisitos:

a) Congruencia con la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecución de sus objetivos y directrices.

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

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

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

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

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

1.º Actuaciones que contribuyan a mejorar la competitividad, la reconversión de sectores económicos, el desarrollo y la innovación tecnológica, la cooperación empresarial, la atracción de talentos, la internacionalización de empresas y, en general, la creación de empleo. Las actuaciones serán de carácter terciario, industrial o logístico, solo excepcionalmente, de manera muy justificada para los intereses generales y con carácter limitado, se admitirá el uso residencial como compatible.

2.º Implantación de equipamientos terciarios que sean referencia en cuanto a su reconocimiento y exclusividad.

3.º Actuaciones significativas de mejora del medio rural, basadas en el aprovechamiento de sus recursos endógenos o en la atracción de actividades innovadoras compatibles con dicho medio.

Siete. El artículo 24, apartados 2, 3, 4, 5 y 6, queda redactado como sigue:

2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo

territori, qualsevol que en siga la classificació urbanística, i ha de cobrir les necessitats previsibles per la planificació. La superfície de parc públic destinada a obtenir infraestructura verda al voltant dels nuclis urbans no computa a l'efecte del càlcul de l'índex d'ocupació de sòl en els termes establits en l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana o la disposició que la substituïsca.

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

a) En un 70 % en municipis de menys de 2.000 habitants i que no formen una conurbació superior a 70.000 habitants.

b) En un 50 % als municipis amb població igual o major de 2.000 habitants i menor de 5.000 habitants, i que no formen una conurbació superior a 70.000 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 70.000 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'obtindria aplicant un mòdul mínim per metre quadrat de sòl a la superfície de parc públic de la xarxa primària objecte de la minoració establit en l'apartat III.3.4 de l'annex IV d'aquesta llei. I si el parc públic no s'adscriu a cap sector, aquests projectes els ha de realitzar l'administració urbanística. En el segon supòsit, el pla urbanístic ha d'establir un programa d'inversió progressiva en el temps d'execució del projecte o els projectes d'ús públic, que no ha de poder ser superior a vint anys i en el desè any ha d'estar executat, almenys, en un 50 %. L'incompliment d'aquest programa determinaria la impossibilitat que al municipi esmentat es tramiten modificacions en el planejament urbanístic, ni programes d'actuació integrada d'ús residencial.

4. Als municipis inclosos en l'àmbit de la Llei de l'horta, la reserva de parc públic de cinc metres quadrats per habitant pot reduir-se d'acord amb els supòsits que estableix aquesta llei.

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

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

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 que no formen una conurbación superior a 70.000 habitantes.

b) En un 50 % en los municipios con población igual o mayor de 2.000 habitantes y menor de 5.000 habitantes, y que no formen una conurbación superior a 70.000 habitantes.

c) En un 25 % en los municipios con una población igual o mayor de 5.000 habitantes y menor de 15.000 habitantes, y que no formen una conurbación superior a 70.000 habitantes.

d) En un 50 % en aquellos municipios cuyo término municipal tenga suelo sujeto a una especial protección en un porcentaje superior al 75 % de su superficie.

La aplicación de esta minoración exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en la 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 un módulo mínimo por metro cuadrado de suelo a la superficie de parque público de la red primaria objeto de la minoración establecido en el apartado III.3.4 del anexo IV de esta ley. 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 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 de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.

4. 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.

5. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a diez 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 cinco metros cuadrados de parque público por habitante.

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

Vuit. 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 establit 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.

Nou. 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 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.

Ocho. 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.

Nueve. El artículo 29, apartado 1, 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 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.

Deu. 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.

Onze. L'article 33 queda redactat de la manera següent:

1. Amb caràcter general, el pla general estructural i els altres instruments de planejament han 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 del 30 % de l'edificabilitat residencial prevista en els sòls urbanitzables i en els sòls urbans inclosos en actuacions de renovació o regeneració de la urbanització subjectes a actuació integrada i en un mínim del 30 % de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre aquesta edificabilitat del planejament vigent en la resta del sòl urbà.

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

3. Als municipis amb una població superior a 10.000 habitants i igual o inferior a 20.000 habitants, en sòl urbà el percentatge de reserva de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública ha de ser d'un mínim del 20 % de l'edificabilitat residencial en els sòls urbans inclosos en actuacions de renovació o regeneració de la urbanització subjectes a actuació integrada, i en un mínim del 20 % de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre aquesta edificabilitat del planejament vigent en la resta del sòl urbà.

4. Als municipis amb una població superior a 20.000 habitants i igual o inferior a 50.000 habitants, en sòl urbà el percentatge de reserva de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública ha de ser d'un mínim del 25 % de l'edificabilitat residencial en els sòls urbans inclosos en actuacions de renovació o regeneració de la urbanització subjectes a actuació integrada i en un mínim del 25 % de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre aquesta edificabilitat del planejament vigent en la resta del sòl urbà.

Diez. 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.

Once. El artículo 33 queda redactado como sigue:

1. Con carácter general, el plan general estructural y los demás instrumentos de planeamiento deberán respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo del 30 % de la edificabilidad residencial prevista en los suelos urbanizables y en los suelos urbanos incluidos en actuaciones de renovación o regeneración de la urbanización sujetos a actuación integrada y en un mínimo del 30 % del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre dicha edificabilidad del planeamiento vigente en el resto del suelo urbano.

2. Cuando la nueva edificabilidad se plantee 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 innecesaridad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona.

3. En los municipios con una población superior a 10.000 habitantes e igual o inferior a 20.000 habitantes, en suelo urbano el porcentaje de reserva de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será de un mínimo del 20 % de la edificabilidad residencial en los suelos urbanos incluidos en actuaciones de renovación o regeneración de la urbanización sujetos a actuación integrada y en un mínimo del 20 % del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre dicha edificabilidad del planeamiento vigente en el resto del suelo urbano.

4. En los municipios con una población superior a 20.000 habitantes e igual o inferior a 50.000 habitantes, en suelo urbano el porcentaje de reserva de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será de un mínimo del 25 % de la edificabilidad residencial en los suelos urbanos incluidos en actuaciones de renovación o regeneración de la urbanización sujetos a actuación integrada y en un mínimo del 25 % del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre dicha edificabilidad del planeamiento vigente en el resto del suelo urbano.

Dotze. 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.

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 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.

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 discontínues. 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 establit, 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.

Tretze. L'article 36, apartats 2, 4 i 5, queda redactat de la manera següent:

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

Doce. 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 integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

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 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.

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.

Trece. El artículo 36, apartados 2, 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 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.

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 ha de poder augmentar l'edificabilitat residencial aplicable a cada parcel·la respecte a les previsions del planejament anterior.

No obstant això, 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, el paisatge i, si escau, el règim de protecció de l'ordenació urbana de l'àmbit en què es plantegen, pot incrementar-se l'edificabilitat respecte del planejament anterior, en els termes següents:

a) En unitats d'execució, l'índex d'edificabilitat residencial de la unitat d'execució no pot superar en més d'un 50 % l'índex d'edificabilitat residencial mitjà de la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent, sense que en cap cas no puga superar el màxim de tres 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 pot superar en més d'un 50 % l'índex d'edificabilitat neta residencial mitjana de la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent.

El nombre d'habitatges pot incrementar-se també, sense que la densitat d'habitatges resultant en l'àmbit modificat puga superar en més d'un 50 % la densitat mitjana d'habitatges de la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent.

Quan l'increment d'edificabilitat comporte un increment de sòl dotacional d'acord amb aquesta llei i amb la legislació de sòl de l'Estat, s'han d'incrementar les dotacions públiques no viàries respecte de les de l'ordenació vigent en la superfície mínima resultant de multiplicar l'increment d'edificabilitat pel quocient entre dotacions públiques, sense consideració del viari, ja obtingudes i afectades a l'ús públic, i l'edificabilitat, en l'àrea urbana homogènia, subzona d'ordenació detallada o àrea funcional urbana; no pot exigir-se un valor d'aquest quocient superior a 0,14 metres quadrats de sòl per metre quadrat de sostre. Tampoc no es poden exigir uns estàndards superiors als de l'article 36.2 d'aquesta llei, aplicats a l'ordenació proposada en l'àmbit modificat.

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.

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.

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, el paisaje y, en su caso, el régimen de protección 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 residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad residencial medio de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de tres 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 la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.

El número de viviendas podrá incrementarse también, sin que la densidad de viviendas resultante en el ámbito modificado pueda superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.

Cuando el incremento de edificabilidad comporte un incremento de suelo dotacional de acuerdo con esta ley y con la legislación de suelo del Estado, se incrementarán las dotaciones públicas no viarias respecto a las de la ordenación vigente, en la superficie mínima resultante de multiplicar el incremento de edificabilidad por el cociente entre dotaciones públicas, sin consideración del viario, ya obtenidas y afectadas al uso público, y la edificabilidad, en el área urbana homogénea, subzona de ordenación pormenorizada o área funcional urbana; no podrá exigirse un valor de dicho cociente superior a 0,14 metros cuadrados de suelo por metro cuadrado de techo. Tampoco se podrán exigir unos estándares superiores a los del artículo 36.2 de esta ley, aplicados a la ordenación propuesta en el ámbito modificado.

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

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.

Catorze. L'article 37 queda redactat de la manera següent:

Article 37. Usos terciaris especials

1. Els sòls de titularitat privada destinats a l'ús educativo-cultural, esportivorecreatiu i sanitarioassistencial 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 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 pot reduir-se fins a un 50 %, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica.

Quinze. S'afegeixen els següents apartats 8 i 9 a l'article 42:

8. Quan es redacte un catàleg de proteccions, per a un o més termes municipals, 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 aquest catàleg, i així constituir per si mateixos un catàleg de protecció, sense perjudici que amb posterioritat puguen incorporar-se les seccions restants.

9. Les modificacions puntuals dels catàlegs existents poden realitzar-se d'acord amb el règim propi del catàleg que es modifica.

Setze. Es modifica l'apartat 2 de l'article 44, que queda redactat de la manera següent:

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.

compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

Catorce. El artículo 37 queda redactado como sigue:

Artículo 37. Usos terciarios especiales

1. Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.

2. En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano que ya esté urbanizado, para su reforma, regeneración o renovación, donde se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, las superficies de suelo dotacional público que pudieran corresponder a la actuación urbanística podrá disminuirse 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.

Quince. Se añaden los apartados 8 y 9 al artículo 42:

8. Cuando se redacte un catálogo de protecciones, para uno o varios términos municipales, formulado de forma independiente a otro instrumento de planeamiento, podrá elaborarse, tramitarse y aprobarse para una o varias de las secciones que componen dicho catálogo, constituyendo por sí mismo un catálogo de protección, sin perjuicio de que con posterioridad puedan incorporarse las secciones restantes.

9. Las modificaciones puntuales de los catálogos existentes podrán realizarse de acuerdo con el régimen propio del catálogo que se modifica.

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 44, que queda redactado como sigue:

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) 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.

Disset. S'afegeix un apartat 4 a l'article 46, que queda redactat de la manera següent:

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, s'adjunte al programa d'actuació, se li aplique el que estableixen els apartats anteriors d'aquest article.

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

2.n 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.

II) Que porte almenys un any legalment constituïda i exercisca, de mode actiu, les activitats necessàries per a aconseguir els fins establits en els seus estatuts, i estiga inscrita en el registre habilitat a aquest efecte en la conselleria competent.

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

Dinou. Es modifica l'article 51, apartat 2, i s'afegeix l'apartat 8, que queden redactats d'aquesta manera:

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,

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.

Diecisiete. Se añade un apartado 4 al artículo 46, que queda redactado como sigue:

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de esta ley, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Dieciocho. 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 lleve, al menos, un año legalmente constituida y venga ejerciendo, de modo activo, las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos, y esté inscrita en el registro habilitado a tal efecto en la conselleria competente.

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

Diecinueve. Se modifica el artículo 51, apartado 2, y se añade el apartado 8, que quedan redactados como sigue:

2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

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

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.

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.

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.

Vint. L'article 53, apartat 5, queda redactat de la manera següent:

5. 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 del pla, i s'ha de donar audiència pel termini de vint dies, amb els informes i les al·legacions que sustenten la modificació proposada. En aquest període, s'han d'admetre, per a l'examen i per a la consideració, noves al·legacions referides als canvis proposats; poden inadmetre's les que reiteren arguments i redunden en aspectes sobre els quals ja s'ha informat.

Vint-i-u. 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.

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 resolución 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 manifiestamente inviable por razones ambientales.

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 página web de la Generalitat.

Veinte. El artículo 53, apartado 5, queda redactado como sigue:

5. Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretenden introducir cambios sustanciales en la versión preliminar del plan, antes de adoptarlos se publicará anuncio de información pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la página web de la administración promotora del plan, dándose audiencia por el plazo de veinte días, acompañada de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. En ese periodo, 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.

Veintiuno. 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.

Vint-i-dos. L'article 55, apartats 6 i 7, queda redactat d'aquesta manera, i l'article 56, apartat 1, se suprimeix:

6. L'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics municipals, juntament amb les normes urbanístiques, s'han de publicar, per a l'entrada en vigor, en el butlletí oficial de la província. L'acord d'aprovació definitiva de la resta de plans, juntament amb les normes urbanístiques, s'ha de publicar, per a l'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 el programa aprovat, i una referència a l'adreça de la pàgina web en què l'òrgan substantiu posarà a disposició del públic el contingut íntegre d'aquest pla o programa.

b) La declaració ambiental i territorial estratègica.

c) Les raons de l'elecció de l'alternativa seleccionada, amb relació a 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 el programa.

7. Els plans han d'entrar en vigor als 15 dies de la publicació.

Vint-i-tres. El títol del capítol IV del llibre I queda redactat de la manera següent:

CAPÍTOL IV
Tramitació dels projectes d'inversió estratègica sostenible

Vint-i-quatre. 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 la redacció del pla i el projecte i del corresponent estudi ambiental i territorial estratègic. Amb aquest efecte el Consell ha de determinar els requisits urbanístics, ambientals i territorials que s'han d'aplicar per a cada actuació, tenint en compte el que assenyala l'article 60.3.*d*.

3. L'aprovació del pla i el projecte correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori. L'aprovació

Veintidós. El artículo 55, apartados 6 y 7, queda redactado como sigue, y el artículo 56, apartado 1, se suprime:

6. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán, para su entrada en vigor, en el boletín oficial de la provincia. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Esta publicación 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.

7. Los planes entrarán en vigor a los 15 días de su publicación.

Veintitrés. El título del capítulo IV del libro I queda redactado como sigue:

CAPÍTULO IV
Tramitación de los proyectos de inversión estratégica sostenible

Veinticuatro. El artículo 59 queda redactado como sigue:

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

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

a) La fase de la declaración del proyecto como inversión estratégica sostenible acordada por el Consell.

b) La fase de la aprobación del plan y proyecto en que se concreta la actuación por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) La aprobación de los instrumentos de gestión, seguimiento y control de la ejecución de la actuación por el órgano de la administración que, en cada caso, designe el Consell.

2. El acuerdo del Consell será el documento prescriptivo para la redacción del plan y proyecto y su correspondiente estudio ambiental y territorial estratégico. A este efecto, el Consell determinará los requisitos urbanísticos, ambientales y territoriales que se aplicarán para cada actuación, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 60.3.*d*.

3. La aprobación del plan y proyecto corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del

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.

Vint-i-cinc. 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 les activitats proposats, amb el grau de detall d'un avantprojecte, i l'efecte sobre la generació de renda i ocupació.

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'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.

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, amb audiència prèvia a l'ajuntament o ajuntaments afectats i informació al públic per un termini de 45 dies, sobre l'admissió a tràmit de la documentació presentada, atenent els requisits de l'article 17 d'aquesta llei. El termini d'admissió a tràmit no pot excedir els tres mesos des de la recepció de la documentació per la conselleria competent en ordenació del territori. En tot cas, la resolució favorable no prejutja el sentit de la declaració del Consell.

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.

Veinticinco. El artículo 60 queda redactado como sigue:

Artículo 60. Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión estratégica sostenible

1. La conselleria con competencia material relevante para los objetivos del proyecto de inversión estratégica sostenible, a instancia del aspirante a promotor, 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 esquemática. En esta propuesta, como mínimo, se contemplará:

a) Descripción de los usos y actividades propuestos, con el grado de detalle de un anteproyecto, y sus efectos sobre la generación de renta y empleo.

b) Descripción de las diferentes alternativas posibles, justificando la dificultad de gestionar urbanísticamente el desarrollo de su implantación mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en esta ley para el suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, en los términos establecidos en el apartado 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 costes externos de la misma.

f) Propuesta de participación pública en los términos establecidos en el artículo 51.4.*c* de la presente ley.

g) Información acerca de la titularidad de los terrenos y de los acuerdos alcanzados entre el aspirante a promotor y los propietarios.

2. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio, 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, previa audiencia al ayuntamiento o ayuntamientos afectados e información al público por un plazo de 45 días, sobre la admisión a trámite de la documentación presentada, atendiendo a los requisitos del artículo 17 de esta ley. El plazo de admisión a trámite no podrá exceder de tres meses desde la recepción de la documentación por la conselleria competente en ordenación del territorio. En cualquier caso, la resolución favorable no prejuzgará el sentido de la declaración del Consell.

3. Si admet a tràmit la documentació, l'ha de trametre immediatament a l'òrgan ambiental a l'objecte de l'inici de l'avaluació ambiental estratègica i l'emissió del document ambiental que pertoque, d'acord amb els articles 50 i 51 d'aquesta llei. 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 ha de contenir:

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

b) Determinació d'aspectes ambientals, territorials i funcionals que s'han de 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 llindars 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) En raó a la participació pública en les plusvàlues que la declaració comporta, establiment de la compensació de valor equivalent del 10 % del cost total de les obres d'urbanització corresponents 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 pot exigir les garanties financeres que es consideren oportunes en els termes que estableix la legislació vigent.

6. L'acord del Consell no comporta la necessària aprovació del pla ni del projecte després de la tramitació prevista en els articles següents. Sols determina el caràcter estratègic de l'actuació i la procedència de la tramitació i l'aprovació com a projecte d'inversió estratègica sostenible.

Vint-i-sis. L'article 61 queda redactat com segueix:

Article 61. Elaboració i aprovació del pla i el projecte

1. El pla i el projecte han de ser elaborats, incorporant l'estudi ambiental i territorial estratègic, amb l'abast i les condicions prescrites en l'acord de declaració. L'òrgan responsable ho ha de sotmetre a participació pública i consultes, segons el

3. Si admite a trámite la documentación, la remitirá inmediatamente 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. 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) Determinación de aspectos ambientales, territoriales y funcionales a considerar.

c) Alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, del instrumento de paisaje y del proceso de participación pública y consultas.

d) Identificación de los instrumentos y estándares urbanísticos necesarios y la secuencia de su tramitación que incluirá los umbrales de los parámetros urbanísticos relativos a la edificabilidad, usos pormenorizados, tipologías edificatorias y demás condiciones que deberán caracterizar el plan que desarrolle su ordenación urbanística.

e) En razón a la participación pública en las plusvalías que la declaración comporta, establecimiento de la compensación de valor equivalente del 10 % del coste total de las obras de urbanización correspondientes a la actuación, materializable en metálico o en suelo, a entregar a la administración actuante y, finalmente, definición de la secuencia de su tramitación.

f) Resultado de las audiencias, consultas e información pública, mediante un informe en que se realice un resumen del contenido de las mismas y la forma en que van 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 podrá exigir las garantías financieras que se consideren oportunas en los términos previstos en la legislación vigente.

6. El acuerdo del Consell no supone la necesaria aprobación del plan y proyecto tras la tramitación prevista en los artículos siguientes. Meramente determina el carácter estratégico de la actuación y la procedencia de su tramitación y aprobación como proyecto de inversión estratégica sostenible.

Veintiséis. El artículo 61 queda redactado como sigue:

Artículo 61. Elaboración y aprobación del plan y proyecto

1. El plan y proyecto serán elaborados, incorporando su estudio ambiental y territorial estratégico, con el alcance y condiciones prescritas en el acuerdo de declaración. El órgano responsable lo someterá a participación pública y

que hi ha establit en aquest acord, per un termini mínim de 45 dies, donant adequada participació als ajuntaments i les institucions afectades.

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 al projecte per a l'aprovació d'acord amb el que hi ha establit en 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 obligacions d'aquest, que han d'incloure executar i sufragar les obres, els projectes i les actuacions que s'especifiquen, i han d'incloure la connexió de l'actuació i el suplement de les infraestructures necessàries per a la integració equilibrada en el territori.

c) Establiment de les condicions juridicoeconòmiques 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.

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.

Vint-i-set. 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 subscriga 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.

consultas, según lo previsto en dicho acuerdo, por un plazo mínimo de 45 días, dando adecuada participación a los ayuntamientos e instituciones afectadas.

Elevado al órgano ambiental, este elaborará una declaración ambiental y territorial estratégica, cuyas determinaciones se incorporarán al plan y proyecto para su aprobación de acuerdo con lo establecido en el capítulo II de este título.

2. La resolución aprobatoria del plan y proyecto de inversión estratégica sostenible conlleva los siguientes efectos:

a) Modificación del planeamiento vigente, sin que sean necesarios más trámites posteriores, ni otras condiciones de planeamiento o gestión urbanística más que las definidas en la propia resolución aprobatoria. Para ello el 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, debiendo incluir la conexión de la actuación y el suplemento de las infraestructuras precisas para su integración equilibrada en el territorio.

c) Establecimiento de las condiciones jurídico económicas de la actuación, que se formalizarán a través de un convenio que regulará las obligaciones y derechos del promotor, de los propietarios adheridos y de la administración.

3. La resolución fijará justificadamente el sistema de gestión, ponderando los intereses colectivos y particulares que resulten afectados. La resolución aprobatoria comportará la declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos precisos para desarrollar la actuación.

El Consell podrá eximir excepcionalmente al proyecto de inversión económica sostenible de las licencias y autorizaciones cuya regulación sea competencia de la Generalitat, estando el resto de licencias a lo determinado por las legislaciones estatal y europea.

4. El 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.

Veintisiete. 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 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.

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.

Vint-i-vuit. L'article 63 queda redactat de la manera següent:

1. Els plans i els programes es revisaran o modificaran pel procediment previst per a la seua aprovació o segons s'establisca en la seua normativa específica.

2. Els plans parcials, els plans especials i els plans de reforma interior podran modificar determinacions del pla general estructural i del pla d'ordenació detallada, per a ajustar-les a l'anàlisi més detallat del territori propi de la seua escala, i s'hauran de subjectar a les condicions següents:

a) Si la modificació incideix en 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

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 proyecto de inversión estratégica sostenible fuere una administración pública, la actividad de ejecución de la urbanización se realizará por la misma, por gestión directa o indirecta. En otro caso, la actividad de ejecución de la urbanización deberá asignarse previa selección mediante procedimiento sometido a condiciones de publicidad, concurrencia y criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas.

4. La renuncia a la condición de promotor o su transmisión ha de ser autorizada por el órgano de la administración competente para el seguimiento de la actuación, al igual que cualesquiera otros cambios en las condiciones de gestión inicialmente previstas.

5. El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará su sustitución o la caducidad del proyecto de inversión estratégica sostenible y la incautación de las garantías prestadas, previa audiencia del interesado. La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la conselleria competente en materia de ordenación del territorio. 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.

Veintiocho. El artículo 63 queda redactado como sigue:

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano

en la consulta preceptiva, es tramitaran de conformitat amb el precedent capítol II.

b) Si l'avaluació ambiental finalitza amb un informe ambiental i territorial estratègic, s'han de tramitar pel procediment simplificat d'acord amb el capítol III precedent. No obstant això, han de complir les condicions vinculants que, si escau, haja imposat l'informe ambiental i territorial estratègic.

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. S'exceptuen d'aquesta regla general els supòsits d'increment d'edificabilitat en sòl urbà regulats en l'article 36.

4. Quan es produïsca 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.

5. 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.

6. 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 previst 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.

Vint-i-nou. 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.

Trenta. S'afegeix la lletra *d* en l'apartat 3 i es modifica l'apartat 4 de l'article 72:

3. […] *d*) La regularització de límits, quan aquesta es requerisca, fins i tot estant executada la urbanització perimetral, i no hi haja acord voluntari entre els afectats.

4. Les actuacions sobre el medi urbà són aquelles definides per la llei de l'Estat sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, delimitades com a tals en l'ordenació detallada dels instruments de planejament urbanístic establits en aquesta llei o en el programa d'actuació aïllada

ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.

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

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. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.

4. 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.

5. 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.

6. 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 previsto 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.

Veintinueve. 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.

Treinta. Se añade la letra *d* en el apartado 3 y se modifica el apartado 4 del artículo 72:

3. […] *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 ley 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

o integrada que les desenvolupen. Les actuacions sobre el medi urbà s'han de considerar 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 l'article 73 d'aquesta llei.

Trenta-u. S'afegeix l'article 72 *bis*:

Article 72 *bis*. Actuacions de rehabilitació

1. Les actuacions de rehabilitació tenen com a objecte la rehabilitació d'edificis, incloses les instal·lacions, els espais privatius 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, d'accessibilitat i d'habitabilitat.

2. A l'efecte de la gestió, les actuacions de rehabilitació es consideren actuacions aïllades.

Trenta-dos. S'afegeix l'article 72 *ter:*

Article 72 *ter*. Actuacions de regeneració urbana

1. Les actuacions de regeneració urbana tenen per objecte la millora del medi urbà i, si escau, la rehabilitació o la 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.

2. A l'efecte de la gestió, les actuacions de regeneració urbana es consideren actuacions aïllades o integrades, en funció del règim aplicable d'entre els establits en aquesta llei.

Trenta-tres. S'afegeix l'article 72 *quater:*

Article 72 *quater*. Actuacions de renovació urbana

1. 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, una 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 reallotjament de residents.

2. A l'efecte de la gestió, les actuacions de renovació urbana es consideren actuacions aïllades o integrades en funció del règim aplicable entre els establits en aquesta llei.

de actuación aislada o integrada que las desarrollen. 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 el artículo 73 de esta ley.

Treinta y uno. Se añade el artículo 72 *bis:*

Artículo 72 *bis*. Actuaciones de rehabilitación

1. Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y el suelo dotacional público necesario para otorgarle la condición de solar, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

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

Treinta y dos. Se añade el artículo 72 *ter:*

Artículo 72 *ter*. Actuaciones de regeneración urbana

1. 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.

2. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas, en función del régimen aplicable de entre los establecidos en esta ley.

Treinta y tres. Se añade el artículo 72 *quater*:

Artículo 72 *quater*. Actuaciones de renovación urbana

1. Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, incluida la demolición y sustitución de la totalidad o, en su caso, de parte de las edificaciones preexistentes, de acuerdo con los artículos 188 y siguientes de esta ley, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

2. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas en función del régimen aplicable de entre los establecidos en esta ley.

Trenta-quatre. S'afegeix l'article 72 *quinquies*:

Article 72 *quinquies*. Àmbit

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

2. L'àmbit de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana pot ser discontinu, i també, en cas necessari, poden:

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 dels teixits urbans existents sobre terrenys de la perifèria immediata.

3. 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 part de l'ajuntament, després del sotmetiment a informació pública durant un termini mínim d'un mes, en el qual s'han d'expressar els objectius bàsics de la intervenció. L'execució s'ha de dur a terme en règim de gestió per propietaris, o per part de 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 estatal del sòl.

4. 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.

5. 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 substituïsca, per part de 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.

Trenta-cinc. S'afegeix l'article 72 *sexies*:

Article 72 *sexies*. 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.

Treinta y cuatro. Se añade el artículo 72 *quinquies*:

Artículo 72 *quinquies*. Ámbito

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

2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.

b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata.

3. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en esta ley, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo 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.

4. La aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente o de la delimitación de estos ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana implicará la obligación de urbanizar y edificar, sin necesidad de declarar el incumplimiento del deber urbanístico de edificar o rehabilitar, en caso de incumplir los plazos establecidos en el programa de actuación.

5. En el marco de los planes estatales y autonómicos de vivienda, de rehabilitación y de regeneración urbana, las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada, o figura que la sustituya, por la administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico entre la administración actuante y los propietarios, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Treinta y cinco. Se añade el artículo 72 *sexies*:

Artículo 72 *sexies*. Sujetos intervinientes

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación 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) 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 intervinguen per qualsevol títol en l'actuació.

Trenta-sis. S'afegeix l'article 72 *septies*:

Article 72 *septies*. 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 detallada de la seua trama urbana, i identificar dins del seu àmbit les parcel·les aïllades en les quals es manté l'aprofitament atribuït pel planejament anterior i, si escau, 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'atorgat anteriorment, i fins i tot, si escaiguera, la senyalització d'aquelles actuacions integrades que puguen delimitar-se com a unitats d'execució, s'han d'assenyalar els aprofitaments urbanístics, usos i edificabilitats que atribueix a cada parcel·la, i també 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 fóra preceptiva la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica ordinària.

2. La gestió d'aquests plans s'ha de regir pel principi de justa distribució de beneficis i càrregues. En l'àmbit del pla s'ha de

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.

Treinta y seis. Se añade el artículo 72 *septies*:

Artículo 72 *septies*. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana

1. El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación pormenorizada de su trama urbana, 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 señalización de aquellas actuaciones integradas que pudieran delimitarse como unidades de ejecución, 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. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En el ámbito del plan se

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 puga correspondre a cada propietari que resulte de la nova ordenació no siga inferior al que li haja atribuït el planejament anterior.

3. La satisfacció dels deures de cessió de sòl dotacional i del de participació pública en les plusvàlues establides en el pla de reforma interior s'ha d'exercir desenvolupant de manera autònoma el règim previst per a cadascuna de les actuacions de dotació o de les unitats d'execució delimitades en l'àmbit del pla.

4. Els costos derivats de les obres d'urbanització de l'actuació, sense perjudici de les ajudes públiques aplicables es podrien finançar amb càrrec als increments addicionals d'aprofitament que puguen atribuir-se amb relació als establits pel planejament anterior.

En el cas d'impossibilitat legal d'atribuir increments d'aprofitament amb aqueixa finalitat o que el seu contingut no siga suficient per a satisfer la totalitat dels costos, el finançament ha de fer-se mitjançant l'aplicació d'una part de l'aprofitament públic que 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 s'han de distribuir entre els propietaris i els titulars de béns beneficiats especialment per l'actuació.

Trenta-set. S'afegeix l'article 72 *octies*:

Article 72 *octies*. Programa d'actuació per a la renovació o la regeneració urbana

Al desenvolupament d'una actuació de renovació o regeneració urbana li cal un programa d'actuació que incloga a més del contingut establit en l'article 111 o 167 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 establits en aquesta llei per als programes d'actuació integrada o per als programes d'actuació aïllada, segons el cas.

Trenta-vuit. L'article 75.3 queda redactat de la manera següent:

3. En els terrenys inclosos en unitats d'execució en sòl urbà, el pla d'ordenació detallada ha d'establir per a cadascuna d'aquestes 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 hi puga haver una diferència, de més o de menys, superior al 15 %,

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.

3. La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior se ejercitará desarrollando de manera autónoma el régimen previsto para cada una de las actuaciones de dotación o de las unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del plan.

4. Los costes derivados de las obras de urbanización de la actuación, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán financiar con cargo a los incrementos adicionales de aprovechamiento que pudieran atribuirse en relación a los establecidos por el planeamiento anterior.

En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento con esa finalidad o que su contenido no alcanzase para satisfacer la totalidad de los costes, su financiación se realizará mediante la aplicación de una parte del aprovechamiento público que le corresponda a la administración en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por los incrementos de aprovechamiento atribuidos en los suelos objeto de la actuación de regeneración urbana, y en último término mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose entre los propietarios y titulares de bienes especialmente beneficiados por la actuación.

Treinta y siete. Se añade el artículo 72 *octies*:

Artículo 72 *octies*. Programa de actuación para la renovación o regeneración urbana

El desarrollo de una actuación de renovación o regeneración urbana precisará de programa de actuación que incluirá además del contenido establecido en el artículo 111 o 167 de esta ley, según se trate de un programa de actuación integrada o de actuación aislada, la forma de aplicación de las cargas al desarrollo de la actuación, incluido, en su caso, un estudio de distribución de las contribuciones especiales entre los especialmente beneficiados.

La tramitación y aprobación del programa de las actuaciones de renovación o regeneración urbana se regirá por los procedimientos establecidos en esta ley para los programas de actuación integrada o los programas de actuación aislada, según el caso.

Treinta y ocho. 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 15 %, respecto

respecte de l'aprofitament urbanístic mitjà de l'àrea urbana homogènia en què es troben inclosos.

Aquesta limitació no es pot aplicar 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.

Trenta-nou. Se suprimeixen els apartats 3 i 4 de l'article 76.

Quaranta. 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, atribuïsca un increment d'aprofitament en els termes establits 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 establits en els apartats 1.*b* i 3 de l'article 77 d'aquesta llei.

Quaranta-u. 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.

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

al aprovechamiento urbanístico medio 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.

Treinta y nueve. Se suprimen los apartados 3 y 4 del artículo 76.

Cuarenta. Se añade el artículo 76 *bis*:

Artículo 76 *bis*. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36 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.

Cuarenta y uno. 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 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

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.

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 establit 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 establit en la legislació de l'Estat sobre valoracions de sòl.

Quaranta-dos. 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.

Quaranta-tres. 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 abstingut de participar-hi. Aquestes parcel·les s'han d'adjudicar provisionalment a l'administració, i s'hi ha de fixar la indemnització que

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.

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.

Cuarenta y dos. 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.

Cuarenta y tres. 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

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, oferisca 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 corresponguen.

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 corresponguen per aquesta titularitat.

Quaranta-quatre. 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 vertader 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.

Quaranta-cinc. L'article 92, apartats 2 i 4, queda redactat d'aquesta manera:

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.

b) Acreditació, prèvia o simultània a l'inici del període d'informació pública, de la titularitat i la situació de les

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.

Cuarenta y cuatro. 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.

Cuarenta y cinco. El artículo 92, apartados 2 y 4, queda redactado como sigue:

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 actuante, 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 notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.

b) Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas

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 emissió de l'acord de sotmetiment a informació pública del projecte de reparcel·lació 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 concloga el termini màxim fixat per al procediment sense haver-se notificat cap resolució expressa.

Quaranta-sis. 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 consegüents.

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 siguen 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

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 emisión del acuerdo de sometimiento a información pública del proyecto de reparcelación 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.

Cuarenta y seis. El artículo 93 queda redactado como sigue:

1. La aprobación de la reparcelación forzosa 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 consiguientes.

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

taxació subscrita 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.

Quaranta-set. 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'índole 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 què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.

Quaranta-vuit. 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.

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 tasará estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

Cuarenta y siete. 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 sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el artículo 94, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Cuarenta y ocho. 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) 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 *septies*.4.

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 establit 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'establit 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 establit 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 i a promotors públics, que promoguen la construcció d'habitatges de protecció pública.

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) 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.

Quaranta-nou. 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 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.

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 *septies*.4.

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.

24. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas, a través de alguna de las siguientes modalidades:

a) Mediante enajenación por concurso público.

b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.

c) Directamente, por precio no inferior al valor de los terrenos, a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos, que promuevan la construcción de viviendas de protección pública.

El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.

d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o cualquier otra de las actuaciones previstas en el apartado 1 de este artículo.

Cuarenta y nueve. 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 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.

Cinquanta. 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'apreuament i, transcorreguts tres mesos sense que l'administració competent en notifique l'acceptació o trameta els seus fulls d'apreuament 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 reserves d'aprofitament, amb la justificació prèvia de la impossibilitat de transferir la reserva, poden sol·licitar l'expropiació i exercir els drets regulats en els apartats 1 i 2, respecte del terreny que han cedit, en el termini de tres anys comptadors des de la reserva.

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

Cincuenta. 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 reservas de aprovechamiento, previa justificación de la imposibilidad de transferir la reserva, podrán solicitar la expropiación y ejercer los derechos regulados en los apartados 1 y 2, respecto al terreno que cedieron, en el plazo de tres años contados desde la reserva.

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 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.

Cinquanta-u. 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.

Cinquanta-dos. 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 comprenga, realitzant com a mínim les obres següents:

1.r Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de vianants, tractament d'espais lliures, mobiliari urbà i senyalització.

2.n Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.

3.r 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.t Xarxa de distribució d'energia elèctrica, gasificació i comunicacions.

5.è Xarxa d'enllumenat públic.

6.è Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.

c) Executar les obres de connexió i integració adequada de la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i 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.

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.

Cincuenta y uno. 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.

Cincuenta y dos. 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 las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y 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 l'administració:

1.r Els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a aquesta pel planejament.

2.n 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 reallotjament 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 substitució ha d'estar situat en el lloc més pròxim possible a la residència afectada.

Cinquanta-tres. 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 20 % 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.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

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 último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

Cincuenta y tres. 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 20 % 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.

Cinquanta-quatre. 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 s'han de tramitar d'acord amb el procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, s'han de tramitar d'acord amb el procediment de l'article 57 d'aquesta llei, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègica establides en els articles 50 i 51.

Cinquanta-cinc. 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 s'han de tramitar d'acord amb el procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, s'han de tramitar d'acord amb el procediment de l'article 57 d'aquesta llei, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègica establides en els articles 50 i 51. Així mateix, regeix en aquests supòsits el que hi ha establit en 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 establit en l'article 121 d'aquesta llei. Només es pot aplicar el que hi ha establit 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 juridicoeconòmica.

b) Ha d'establir l'import de la garantia provisional en aquells supòsits en què resulte exigible.

Cinquanta-sis. 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

Cincuenta y cuatro. 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, 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.

Cincuenta y cinco. 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, 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.

Cincuenta y seis. 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

procediment, que expresse les característiques essencials de la seua iniciativa i justifique l'oportunitat de proposar l'actuació urbanística, amb el contingut següent:

a) Objectius del programa.

b) Abast, àmbit i contingut de l'alternativa que es proposa.

c) Desenvolupament previsible del programa.

d) Descripció del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.

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.

Cinquanta-set. L'article 122, apartat 1, 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.

Cinquanta-vuit. L'article 124, apartats 5 i 9, queda redactat de la manera següent:

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 establit en l'apartat 7 d'aquest article. El còmput del termini s'ha d'interrompre en els supòsits en què l'alternativa tècnica necessite avaluació ambiental i territorial estratègica fins a la notificació de la declaració ambiental i territorial estratègica. La falta de resolució expressa en el termini establit 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.

de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:

a) Objetivos del programa.

b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.

c) Desarrollo previsible del programa.

d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.

f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.

4. […] Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, 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.

Cincuenta y siete. El artículo 122, apartado 1, 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.

Cincuenta y ocho. El artículo 124, apartados 5 y 9, queda redactado como sigue:

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 actuante. 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. 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.

Cinquanta-nou. L'article 125, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

2. L'ajuntament ha de fer constar en l'anunci la possibilitat de presentar proposicions juridicoeconòmiques al programa d'actuació integrada, durant el termini de cinquanta-dos dies, comptats des de la publicació d'aquesta convocatòria en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Seixanta. 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 establit 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.

Seixanta-u. 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

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.

Cincuenta y nueve. El artículo 125, apartado 2, queda redactado como sigue:

2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio la posibilidad de presentar proposiciones jurídico-económicas 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*.

Sesenta. 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.

Sesenta y uno. El artículo 130 queda redactado como sigue:

Los proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos, o de aplicación para el desarrollo del programa de

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.

Seixanta-dos. L'article 131 queda redactat de la manera següent:

L'execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regeixen per les previsions del programa, per les bases de programació, pel que hi ha establit 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.

Seixanta-tres. L'article 132 queda redactat de la manera següent:

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.

Seixanta-quatre. 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 pressupostades 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.

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 siguen 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,

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.

Sesenta y dos. 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.

Sesenta y tres. El artículo 132 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.

Sesenta y cuatro. 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 retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3. La retribución 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 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.

Seixanta-cinc. 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.

Seixanta-sis. 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.

Seixanta-set. L'article 149, apartat 4, queda redactat de la manera següent:

4. Els canvis o els suplements 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 aprove l'administració actuant, fins a cobrir l'increment de l'import total degut per compte de cada finca resultant.

Seixanta-vuit. 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

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.

Sesenta y cinco. 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.

Sesenta y seis. 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.

Sesenta y siete. 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 afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

Sesenta y ocho. 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

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 programació 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.

Seixanta-nou. S'afegeix l'apartat 4 a l'article 152:

4. En els supòsits a què es refereix l'apartat anterior, llevat que s'haja 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 retribuït en terrenys.

Setanta. 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 establit 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 aprove 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

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 aumentar justificadamente 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.

Sesenta y nueve. 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.

Setenta. 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 afección 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 afección real o, en su caso, la garantía financiera o hipotecaria que se establezca por el urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.

3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia del titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando

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.

Setanta-u. L'article 165, lletra *f*, queda redactat de la manera següent:

f) Excepte perjudici per a l'interès públic i amb audiència prèvia a tercers afectats es pot disposar:

1.r Deixar sense efecte, en tot o en part, la reparcel·lació aprovada.

2.n La devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, en metàl·lic o en terrenys, efectivament satisfetes i no aplicades a la seua destinació, als propietaris de terrenys en els quals no s'escometrà 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.

3.r La compensació que siga pertinent als propietaris que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització, a càrrec de l'execució de les garanties prestades per l'antic urbanitzador, quan aquesta siga procedent.

Setanta-dos. S'afegeix l'article 165 *bis*:

Article 165 *bis*. 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 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·latori i, si escau,

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 afección real en sustitución de la fianza anteriormente constituida.

Setenta y uno. El artículo 165, letra *f*, queda redactado como sigue:

f) Salvo perjuicio para el interés público y previa audiencia a terceros afectados se podrá disponer:

1.º Dejar sin efecto, en todo o en parte, la reparcelación aprobada.

2.º 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.

3.º 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 esta proceda.

Setenta y dos. Se añade el artículo 165 *bis*:

Artículo 165 *bis*. La reversión de la reparcelación

1. Al resolver el programa de actuación integrada la administración urbanística actuante 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 la adopción de las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable, salvo aquellos en los que, de acuerdo con los criterios de la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, considere necesario mantener en su clasificación actual para atender la demanda de suelo en sus diferentes categorías.

3. De haberse aprobado definitivamente la reparcelación, 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

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 adquirents de les finques resultants de la reparcel·lació s'han d'integrar en el procés de reversió, d'acord amb el que hi ha establit 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·latori 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 inscriptible 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 Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

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 sustitutiva 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 inscribible 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. 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.

Setanta-tres. L'article 169, lletra *a*, queda redactat 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 i ús 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.

Setanta-quatre. L'article 175, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

2. Els projectes d'urbanització que es formulen independentment d'un programa s'han de tramitar d'acord amb el procediment establit 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.

Setanta-cinc. S'afegeix l'article 175 *bis*:

Article 175 *bis*. 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 establits 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 adquirisca la condició de solar. En aquest cas, la finca quedarà afecta al pagament d'aquesta quota d'urbanització amb caràcter real, de conformitat amb el que hi ha establit en la legislació estatal del sòl.

Setanta-sis. 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

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.

Setenta y tres. El artículo 169, letra *a*, queda redactado 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 y uso 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.

Setenta y cuatro. El artículo 175, apartado 2, queda redactado como sigue:

2. Los proyectos de urbanización que se formulen independientemente de un programa se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para los estudios de detalle en los términos que recoge el artículo 57 de la presente ley, sin que estén sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica.

Setenta y cinco. Se añade el artículo 175 *bis*:

Artículo 175 *bis*. Pago de las obras de urbanización a cargo de propietarios beneficiados

Cuando la administración ejecute obras de infraestructuras, 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 afecta al pago de dicha cuota de urbanización con carácter real, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

Setenta y seis. 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

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 establits en l'article 178.

b) Pagar, si escau, l'import dels cànons 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 conseqüent obligació de materialització amb subjecció al termini establit en la llicència o en aquesta llei.

Setanta-set. 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 l'estació depuradora d'aigües residuals.

No justifica la dotació d'aquest servei l'evacuació a séquies o fosses sèptiques, ni tampoc no justifiquen aquesta dotació, llevat que el planejament autoritze sistemes d'autodepuració integral en casos excepcionals i en condicions adequades per a zones disseminades consolidades per l'edificació, amb una densitat inferior a quatre habitatges per hectàrea, però que no tinguen urbanització, siga la que en siga la classificació urbanística. En els plans urbanístics en vigor a l'entrada d'aquesta llei, s'han d'aplicar, a aquests efectes, les condicions d'evacuació d'aigües residuals establides en aquests, de conformitat amb l'apartat 1 de la disposició transitòria tercera d'aquesta llei.

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.

Setanta-vuit. L'article 178, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

2. Els solars o les parcel·les han de ser edificats, en els terminis i les condicions establides pel planejament, i s'han de pagar i sufragar les càrregues d'urbanització que els graven i compensar, si escau, l'excedent d'aprofitament. Per als casos d'atribució d'increment d'aprofitament establit mitjançant la revisió o la modificació del pla, s'ha de satisfer la cessió de sòl dotacional corresponent segons l'article 36 d'aquesta

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) 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.

Setenta y siete. 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.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, ni tampoco justifican esta dotación, salvo que el planeamiento autorice sistemas de autodepuración integral en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas diseminadas consolidadas por la edificación, con una densidad inferior a cuatro viviendas por hectárea, pero que carezcan de urbanización, sea cual sea su clasificación urbanística. En los planes urbanísticos en vigor a la entrada de esta ley, se aplicarán, a estos efectos, las condiciones de evacuación de aguas residuales establecidas en los mismos, de conformidad con el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de esta ley.

4. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Setenta y ocho. El artículo 178 apartado 2, queda redactado como sigue:

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

llei i la del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, en els termes establits en els articles 76 *bis* i 77 d'aquesta llei.

Setanta-nou. 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 establit 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.

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 establit 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 de delimitar àmbits a l'efecte de dictar ordres d'edificació, rehabilitació o execució d'actuacions aïllades, atenent un estudi objectiu de la demanda real d'habitatge en la zona i d'acord amb criteris materials o territorials, expressos i objectius de prioritat en el foment de l'edificació. Als 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.

Vuitanta. L'article 180 queda redactat de la manera següent:

1. Els propietaris de construccions i edificis han de mantenir-los en condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat, i hi han de realitzar els treballs i les obres necessàries per a conservar les condicions o l'ús efectiu que permeten obtenir l'autorització administrativa d'ocupació o títol equivalent per a la destinació que els siga pròpia.

2. Els propietaris de tota edificació amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu d'antiguitat superior a cinquanta anys

correspondiente según el artículo 36 de la presente ley y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos establecidos en los artículos 76 *bis* y 77 de esta ley.

Setenta y nueve. 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.

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 y de acuerdo con criterios materiales o territoriales, expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación. 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.

Ochenta. El artículo 180 queda redactado como sigue:

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 tipología residencial de vivienda colectiva de antigüedad superior

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 d'habitatge col·lectiu s'han de realitzar d'acord amb el document informe d'avaluació de l'edifici previst en la legislació de sòl de l'Estat que preveu aspectes relatius a l'estat de conservació, però també respecte de l'accessibilitat universal i a l'eficiència energètica segons els apartats següents:

a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici que reflectisca els resultats de la inspecció, indique els desperfectes apreciats en l'immoble, les possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar-ne l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantenir o rehabilitar 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 la utilització de l'edifici, establint si és susceptible o no de realitzar ajustaments 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 l'efecte administratiu de l'informe d'avaluació de l'edifici, d'ús residencial destinat a habitatge col·lectiu, requereix la inscripció en el registre autonòmic habilitat a aquest efecte.

5. Els propietaris d'edificis d'ús residencial destinat a habitatge col·lectiu que pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica han de disposar del corresponent informe d'avaluació de l'edifici amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda.

6. L'ajuntament pot exigir als propietaris l'exhibició de l'informe d'avaluació de l'edifici i que estiga vigent. Si aquest no s'ha efectuat, pot realitzar-se d'ofici a costa dels obligats. Així mateix, té la potestat per a la iniciació, la instrucció i la resolució dels procediments sancionadors derivats de l'incompliment d'aquesta obligació.

Vuitanta-u. S'afegeix l'article 180 *bis*:

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 amb els 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

a cincuenta años 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 de vivienda colectiva se realizarán de acuerdo con el documento informe de evaluación del edificio previsto en la legislación de suelo del Estado 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 destinado a vivienda colectiva, requerirá la inscripción del mismo en el registro autonómico habilitado al efecto.

5. Los propietarios de edificios de uso residencial destinado a vivienda colectiva, que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, tendrán que disponer del correspondiente informe de evaluación del edificio con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

6. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición del informe de evaluación del edificio y que esté vigente. Si este no se ha efectuado, podrá realizarlo de oficio a costa de los obligados. Asimismo tendrá la potestad para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores derivados del incumplimiento de esta obligación.

Ochenta y uno. Se añade el artículo 180 *bis*:

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

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 l'article 196.4, en l'article 197.*b*.4 i en l'últim paràgraf de 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 amb els procediments de transformació urbanística regulats en el títol II del llibre II d'aquesta llei o a través de projectes d'urbanització finançats amb contribucions especials o mitjançant altres mecanismes de finançament aprovats per l'administració actuant d'acord amb la legislació que siga aplicable.

En els sòls no urbanitzables el compliment d'aquestes obligacions s'ha de fer mitjançant els instruments establits en els articles 210 i següents d'aquesta llei.

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.

Vuitanta-dos. L'article 184 queda redactat de la manera següent:

1. En cas d'incompliment dels terminis per a edificar referits en l'article 179 d'aquesta llei, l'ajuntament ha de dictar una ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació en els àmbits d'actuació referits en aquest article. L'ordre

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 el artículo 196.4, en el artículo 197.*b*.4 y en el último párrafo del 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 o a través de proyectos de urbanización financiados con contribuciones especiales o mediante otros mecanismos de financiación aprobados por la administración actuante de acuerdo con la legislación que resulte de aplicación.

En los suelos no urbanizables el cumplimiento de estas obligaciones se efectuará a través de los instrumentos previstos en los artículos 210 y siguientes de esta ley.

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.

Ochenta y dos. El artículo 184 queda redactado como sigue:

1. En caso de incumplimiento de los plazos para edificar referidos en el artículo 179 de esta ley, el ayuntamiento dictará orden individualizada de edificación o rehabilitación en los ámbitos de actuación referidos en dicho artículo. La orden

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 i s'ha de notificar simultàniament, o prèviament, de manera expressa a la propietat i als titulars de drets reals, i atorgar-los el termini de dos mesos a l'efecte que:

a) S'oposen, al·legant que no hi ha incompliment, que aquest no és imputable a la propietat sinó a decisió administrativa o qualsevol altre motiu que al seu dret convinga.

b) Es comprometen a sol·licitar llicència, en un termini addicional de dos mesos més i efectivament a edificar atorgant fiança del 5 % del cost de les obres.

c) S'adherisquen al règim concertat amb el promotor que siga seleccionat en pública concurrència 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 què són titulars, en justa proporció dels beneficis i les càrregues que l'actuació concertada comporta.

L'ordre ha d'advertir el propietari i els titulars de drets reals que, si no sol·liciten llicència i efectivament construeixen o s'adhereixen a l'execució concertada, el procediment de declaració d'incompliment continuarà amb les conseqüències indicades en aquest capítol.

2. 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 l'edifici de què es tracte en els casos que hagen excedit els terminis establits en el pla, en el programa d'actuació o en aquesta llei.

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.

3. Les corporacions públiques i les empreses que tinguen solars o immobles destinats a ampliacions d'edificis o instal·lacions necessàries per a l'activitat productiva existent en aquests poden retenir-se sense edificar per terminis superiors als establits, per autorització de l'ajuntament, amb un informe previ de la conselleria competent en urbanisme i, si escau, de la d'indústria o comerç.

4. Després d'haver transcorregut el termini de dos mesos a què es refereix l'apartat 1, l'administració ha de resoldre:

a) Admetent el compromís de sol·licitud de llicència i edificació del solar. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions, es confiscaria la finança i continuaria el procediment d'acord amb els preceptes següents.

b) Aprovant les bases per a l'execució del programa d'actuació aïllada d'acord amb l'adhesió del propietari.

c) 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

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:

a) 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 convenga.

b) Se comprometan a solicitar licencia, en un plazo adicional de otros dos meses y efectivamente a edificar otorgando fianza del 5 % del coste de las obras.

c) Se adhieran al régimen concertado con el promotor que sea seleccionado en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en esta ley. En este caso, podrán recibir, mediante reparcelación horizontal 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.

La orden advertirá al propietario y a los titulares de derechos reales que, si no solicitan licencia y efectivamente construyen o se adhieren a la ejecución concertada, el procedimiento de declaración de incumplimiento continuará con las consecuencias indicadas en este capítulo.

2. 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.

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.

3. 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.

4. Transcurrido el plazo de dos meses a que se refiere el apartado 1, la administración resolverá:

a) Admitiendo el compromiso de solicitud de licencia y edificación del solar. En caso de incumplimiento de estas obligaciones se incautaría la finanza y continuaría el procedimiento de acuerdo con los siguientes preceptos.

b) Aprobando las bases para la ejecución del programa de actuación aislada de acuerdo con la adhesión del propietario.

c) 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

i edificis que s'han de rehabilitar i s'ha d'escollir 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.

5. La inexistència del registre municipal assenyalat no afecta la validesa ni l'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 hi ha disposat en la legislació estatal del sòl.

Vuitanta-tres. L'article 185 queda redactat de la manera següent:

Article 185. L'execució per substitució forçosa

1. L'execució per substitució forçosa s'ha de fer 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 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 s'ha d'iniciar, d'ofici o a instància de particular, per l'alcaldia, mitjançant la convocatòria de concurs d'acord amb el que hi ha establit en l'article 186 d'aquesta llei, en el que hi ha disposat per a programes d'actuació aïllada i, supletòriament, per la regulació de les actuacions integrades.

3. Si el concurs queda desert, 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 establit 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.

Vuitanta-quatre. L'article 186 queda redactat de la manera següent:

1. Amb la declaració de l'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar o l'admissió del règim concertat, l'alcaldia ha de convocar d'ofici, per iniciativa municipal o a instància de la persona interessada, un concurs per a l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada i la selecció d'adjudicatari, per a la qual cosa ha d'aprovar el plec de condicions, on han de figurar com a mínim els criteris d'adjudicació següents:

a) Preu que ha de satisfer l'adjudicatari, que en cap cas no pot ser inferior al valor que a l'efecte expropiatori corresponga a la parcel·la o el solar.

b) Alternativament al pagament en metàl·lic, proposta de pagament amb parts determinades de l'edificació resultant, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

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 convenga 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.

5. 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 del Estado.

Ochenta y tres. El artículo 185 queda redactado como sigue:

Artículo 185. La ejecución por sustitución forzosa

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 concurrencia. 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 se iniciará, de oficio o a instancia de particular, por la alcaldía, 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, por 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.

Ochenta y cuatro. El artículo 186 queda redactado como sigue:

1. Con la declaración del incumplimiento de deber de edificar o rehabilitar o la admisión del régimen concertado, la alcaldía convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de interesado, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de adjudicatario, aprobando a tal efecto el pliego de condiciones, en las que figurarán como mínimo los siguientes criterios de adjudicación:

a) 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) Alternativamente al pago en metálico, propuesta de pago con partes determinadas de la edificación resultante, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

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'habitatges de protecció pública que s'ha d'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 han 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 167 d'aquesta llei i de conformitat amb les regles següents:

a) Qualsevol persona 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 té les prerrogatives i les obligacions de l'adjudicatari dels programes d'actuació aïllada i edificatoris i, en el que no hi estiga previst, s'ha d'aplicar el que s'ha establit 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 de l'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 ha d'incloure els documents propis d'un programa d'actuació aïllada en els termes establits en l'article 167 d'aquesta llei.

4. El concurs per a l'aprovació del programa d'actuació aïllada i selecció de l'adjudicatari per substitució forçosa consta de dues fases:

a) Una primera, de termini de dos mesos de durada, per a la presentació d'alternatives tècniques en plica oberta, per a tots els particulars que ho desitgen. Han de romandre en exposició pública totes les presentades pel termini mínim d'un mes a partir de la terminació de l'anterior, mitjançant un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic de gran difusió. Després d'haver transcorregut aquest termini, en el termini màxim de dos mesos més, després de l'emissió dels informes tècnics que es considere necessari, 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, amb un termini de durada de dos mesos, per a la presentació, en plica tancada, de les propostes de conveni, les proposicions juridicoeconòmiques i les memòries de viabilitat econòmica i, si escau, de sostenibilitat econòmica, referides a l'alternativa tècnica seleccionada.

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 deberán representar, al menos, un 80 % del total de la valoración establecida en el pliego de condiciones. La diferencia entre el criterio de mayor valor y el de menor no puede superar el 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 167 de esta ley y de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución del propietario y pretender la adjudicación de su ejecución. El 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 de un programa de actuación aislada en los términos establecidos en el artículo 167 de esta ley.

4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección 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 que se considere necesario, 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.

Transcorregut aquest termini, en els deu dies següents s'ha de fer l'obertura de pliques, totes les quals han de quedar en exposició pública durant vint dies per a eventuals al·legacions al respecte.

c) Ultimats els terminis anteriors, en el període màxim de dos mesos, l'ajuntament, després de l'emissió dels informes tècnics preceptius, ha d'adjudicar el programa d'actuació edificatòria o rehabilitadora a aquella proposta que millor complisca els requisits establits en el plec de condicions.

5. L'aprovació dels programes d'actuació aïllada produeix, per a la parcel·la, el solar o l'edifici que s'ha de rehabilitar, els efectes següents:

a) En la modalitat de reparcel·lació forçosa o voluntària, l'adjudicació de la parcel·la o el solar en proindivís a l'efecte de la distribució en règim de propietat horitzontal, en la proporció resultant a l'adjudicatari del concurs juntament amb el propietari o els 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 establit en l'apartat 2.*c* de l'article 185 d'aquesta llei, de la part que corresponga a la propietat s'ha de descomptar aquella de valor equivalent a la sanció per incompliment del deure, d'acord amb el que hi ha establit en l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei, i l'edificació resultant en el procés de reparcel·lació forçosa s'ha d'atribuir a l'ajuntament.

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 de l'import, valorat d'acord amb els criteris establits en la legislació estatal del sòl, a l'efecte de l'edificació com a propietari nou, en els termes establits 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 hi ha establit en l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei, correspon a l'administració.

c) Constitució de garantia per un import mínim del 5 % de l'import de les càrregues del programa d'actuació, inclosos els costos d'urbanització.

Vuitanta-cinc. 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, 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 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.

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 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 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 2.*c* del artículo 185 de esta ley, de la parte que le corresponda a la propiedad se descontará aquella de valor equivalente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, atribuyéndose la edificación resultante al ayuntamiento en el proceso de reparcelación forzosa.

b) En 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 5 % del importe de las cargas del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.

Ochenta y cinco. El artículo 187 queda redactado como sigue:

1. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 184.1 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 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. 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.

Vuitanta-sis. 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 establits 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 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.

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.

Ochenta y seis. 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 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 edificación 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 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.

Vuitanta-set. 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.

Vuitanta-vuit. 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 establit 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

7. Si la segunda convocatoria de la subasta o concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo.

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.

Ochenta y siete. 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.

Ochenta y ocho. 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

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.

Vuitanta-nou. S'afegeix l'article 187 *quinquies*:

Article 187 *quinquies*. 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.

Noranta. 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.

Noranta-u. 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.

Noranta-dos. L'article 194, apartats 1 i 2, queda redactat de la manera següent:

1. Es poden adjudicar a l'antic titular les parcel·les netes consolidades lícitament. L'adjudicació a favor del 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

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 paraliza su tramitación por un plazo superior a dos meses, el tercero instante podrá entablar los procesos judiciales que le asistan.

Ochenta y nueve. Se añade el artículo 187 *quinquies*:

Artículo 187 *quinquies*. 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 concurrencia de razones de interés público que justifiquen la aplicación del presente artículo.

Noventa. El artículo 190, apartado 1, queda rectado 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.

Noventa y uno. El artículo 193, apartado 3, queda redactado como sigue:

3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.

Noventa y dos. El artículo 194, apartados 1 y 2, queda redactado como sigue:

1. Se podrán adjudicar a su antiguo titular las parcelas netas lícitamente consolidadas. La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre

projecte de reparcel·lació, siga el que siga el posicionament del propietari respecte del programa.

2. L'excés d'edificació consolidat fora d'ordenació no consumeix cap aprofitament ni computa com a adjudicació, encara que quede en propietat i benefici de l'antic titular.

Noranta-tres. L'article 197 queda redactat de la manera següent:

1. La zonificació del sòl no urbanitzable pot preveure, en funció de les característiques i amb caràcter excepcional, els usos i els aprofitaments següents:

a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les 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 meitat de la parcel·la ha de quedar lliure d'edificació o construcció, exceptuant les petites instal·lacions necessàries per al reg i les estructures lleugeres no permanents necessàries per a la producció agropecuària i forestal. Aquesta superfície ha de mantenir-se en l'ús agrari o forestal, o amb les característiques naturals que li són pròpies. També s'admet, amb les mateixes exigències, l'ús i les instal·lacions estrictament necessàries per a la cria particular o comercial d'animals, i també les d'estada d'animals de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable.

b) Habitatge aïllat i familiar, complint els requisits següents:

1.r Es permet, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, comprenguen la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas no ha de ser inferior a una hectàrea per habitatge.

2.n 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.r 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.t 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.è La construcció no ha de formar nucli de població, d'acord amb el que hi ha establit 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.

incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto al programa.

2. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación, aunque quede en propiedad y beneficio de su antiguo titular.

Noventa y tres. 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) 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 las pequeñas instalaciones necesarias para el riego y las estructuras ligeras no permanentes necesarias para la producción agropecuaria y forestal. Esta superficie 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 estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1º. Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 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 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.r i 2.n, 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 establit 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 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.r 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 delimite 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.n 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

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, mineros 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 adopción 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 delimite 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

tot cas, amb el 50 % lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

3.r Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requerisquen dedicar gran part d'aquesta a depòsit, emmagatzematge o assecament de mercaderies a l'aire lliure i que requerisquen 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.r 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.n 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.r 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.t 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.è 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.

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, concurra 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.è 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.è 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. La parcel·la exigible per a les actuacions terciàries o de serveis en el medi rural i per a les activitats artesanals agroalimentàries, inclosos cellers i almàsseres, per a la transformació de matèries primeres produïdes en l'explotació, ha de ser almenys de mitja hectàrea de perímetre ininterromput, llevat que la parcel·la es trobe dividida per un camí rural o via pecuària. En aquest cas poden computar-se, a l'efecte de parcel·la mínima, les porcions de parcel·la que siguen contigües entre si, tenint en compte aquests elements, sense que, a l'efecte d'aquest precepte, l'existència d'elements territorials de domini públic interrompen el perímetre; en aquests casos, la parcel·la hauria de tenir almenys mitja hectàrea a un costat i a l'altre del domini públic esmentat, i caldria que quedara el 50 % d'aquesta lliure de construcció o edificació. Aquest percentatge no s'aplica als campaments de turisme, als centres recreatius, esportius o d'oci o a les activitats d'emmagatzematge de vehicles ni de maquinària pesant que, per les seues característiques, requerisquen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificació.

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 puga implicar l'extensió de les xarxes d'aquests o altres serveis és a càrrec del promotor.

Noranta-quatre. L'article 200, apartats 1 i 4, queda redactat de la manera següent:

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal i, si escau, a declaració prèvia d'interès comunitari, en els termes que estableix 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, incloses les petites construccions limitades a posar el capçal de reg localitzat, o les estructures lleugeres no permanents necessàries per a la producció agropecuària i forestal.

4. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'han d'atorgar condicionades a fer constar el propietari en el Registre de la Propietat la vinculació de la

6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, 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. La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural y para las actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias primas producidas en la explotación, será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido, salvo que la parcela se encuentre dividida por un camino rural o vía pecuaria, en cuyo caso podrá computarse a los efectos de parcela mínima las porciones de parcela que sean contiguas entre sí teniendo en cuenta estos elementos sin que, a los efectos de este precepto la existencia de elementos territoriales de dominio público interrumpan el perímetro, en estos casos la parcela deberá tener al menos media hectárea a ambos lados de dicho dominio público, debiendo quedar el 50 % de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

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 mención 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.

Noventa y cuatro. 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, incluidas las pequeñas construcciones limitadas a poner el cabezal de riego localizado, o las estructuras ligeras no permanentes necesarias para la producción agropecuaria y forestal.

4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a hacer constar el propietario en el Registro de la Propiedad la vinculación de la

parcel·la o conjunt de parcel·les, o part d'aquestes, amb una superfície suficient que justifique l'ocupació segons aquesta llei i el planejament urbanístic, a la construcció autoritzada, i la conseqüent indivisibilitat d'aquesta, i també a les altres condicions imposades en la llicència i, si escau, en la declaració d'interès comunitari.

Noranta-cinc. L'article 201, apartats 2 i 3, 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 informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme 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 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.

3. La implantació d'allotjament turístic rural i d'establiments de restauració o assimilats, i també de cellers, almàsseres o de qualsevol altre tipus d'indústria agroalimentària, sempre que més del 50 % de la matèria primera agrària emprada provinga de l'explotació en què s'ubica la construcció, mitjançant la reutilització d'arquitectura tradicional d'ús residencial, agrari o industrial, edificada legalment, està exempta de declaració d'interès comunitari, però subjecta a l'informe favorable de les conselleries competents en matèria de turisme, d'urbanisme, d'agricultura i de carreteres, si escau, i també a la llicència municipal. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte poden comportar una ampliació de fins a un 20 % de l'edificació construïda legalment.

A l'efecte d'aquesta llei, es considera arquitectura tradicional el resultat de la utilització de materials i tècniques constructives característiques de la zona en què s'ubica, sempre que s'adeqüen a les necessitats funcionals per a les quals es va construir.

parcela o conjunto de parcelas, o parte de ellas, con superficie suficiente que justifique la ocupación según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

Noventa y cinco. El artículo 201, apartados 2 y 3, 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, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de urbanismo 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 competente 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.

3. La implantación de alojamiento turístico rural y establecimientos de restauración o asimilados, así como de bodegas, almazaras o de cualquier otro tipo de industria agroalimentaria, siempre que más del 50 % de la materia prima agraria empleada provenga de la explotación en que se ubica la construcción, mediante la reutilización de arquitectura tradicional de uso residencial, agrario o industrial, legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe favorable de las consellerias competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un 20 % de la edificación legalmente construida.

A los efectos de esta ley, se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas característicos de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó.

Noranta-sis. Es modifica l'apartat 2.*d* de l'article 202 i s'afegeix un apartat 4:

2. […] *d*) Els usos i els aprofitaments següents:

1.r Als municipis que l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural, en cap cas no s'ha de requerir la declaració d'interès comunitari per a les activitats assenyalades en els apartats *d*, *e* i *f* de l'article 197 d'aquesta llei, en el sòl no urbanitzable comú.

2.n Als municipis que l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermèdia del territori, es pot eximir de la declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable comú per als usos descrits en els apartats *d*, *e* i *f* de l'article 197 d'aquesta llei, sempre que aquest sòl dispose d'un planejament adaptat a aquesta llei i en aquest, de forma expressa, es declare l'exoneració d'aquesta declaració en part del terme municipal, per presentar característiques pròpies de la ruralitat, atenent criteris demogràfics, d'accessibilitat, econòmics i socials.

3.r Als municipis que l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja litoral, i també en la franja intermèdia, encara que no s'haja adaptat el planejament d'aquesta llei, s'han d'eximir de la declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable comú les activitats artesanals agroalimentàries, inclosos cellers i almàsseres, per a la transformació de matèries produïdes, almenys en un 50 %, en l'explotació de titularitat del sol·licitant, amb un informe previ favorable de les conselleries competents en matèria d'agricultura i urbanisme. La parcel·la ha de tenir una superfície mínima de mitja hectàrea, o bé ha s'ha de donar el fet que la parcel·la resultant de la vinculació de terrenys de l'explotació del titular siga igual o superior a aquesta superfície i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu. La superfície edificable és la que es justifique adequada per a l'exercici de l'activitat sol·licitada fonamentada en una memòria justificativa d'aquesta, signada pel tècnic competent i visada pel col·legi professional corresponent.

4.t Als municipis que l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja litoral, i també en la franja intermèdia, quan no s'haja adaptat el planejament a aquesta llei, s'eximeixen de la declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable comú les instal·lacions d'energies renovables següents:

I. Aquelles que tinguen un pla especial aprovat que ordene específicament aquests usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals en el medi rural.

II. 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 comprenguen la parcel·la mínima exigible pel planejament urbanístic no inferior a una hectàrea.

III. Les instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica que s'ubiquen en les cobertes de les edificacions emplaçades legalment en el medi rural.

Noventa y seis. Se modifica el apartado 2.*d* del artículo 202 y se añade un apartado 4:

2. […] *d*) Los siguientes usos y aprovechamientos:

1.º En los municipios que la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural, en ningún caso se requerirá la declaración de interés comunitario para las actividades señaladas en los apartados *d*, *e* y *f* del artículo 197 de esta ley, en el suelo no urbanizable común.

2.º En los municipios que la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermedia del territorio, se podrá eximir de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común para los usos descritos en los apartados *d*, *e* y *f* del artículo 197 de esta ley, 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.

3.º En los municipios que la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja litoral, así como en la franja intermedia, aun cuando no se haya adaptado el planeamiento a la presente ley, se eximirán de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común las actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas, al menos en un 50 %, en la explotación de titularidad del solicitante, previo informe favorable de las consellerias competentes en materia de agricultura y urbanismo. La parcela deberá tener una superficie mínima de media hectárea, o bien que la parcela resultante de la vinculación de terrenos de la explotación del titular sea igual o superior a dicha superficie y, en todo caso, con el 50 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo. La superficie edificable será la que se justifique adecuada para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente.

4.º En los municipios que la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja litoral, así como en la franja intermedia, cuando no se haya adaptado el planeamiento a la presente ley, se eximirán de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común las siguientes instalaciones de energías renovables:

I. 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.

II. 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.

III. Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.

IV. Les instal·lacions generadores d'energia renovable destinades a autoconsum, amb un informe previ de la conselleria competent en matèria d'energia.

V. Les instal·lacions generadores d'energia solar tèrmica per a producció o generació d'aigua calenta sanitària per a ús propi.

VI. Les instal·lacions d'energia renovable, quan l'energia s'obtinga, almenys en un 50 %, 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.

4. 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 d'usos inclosos en l'article 197.*d* d'aquesta llei, ha de sol·licitar informe de les conselleries competents en matèria d'energia i paisatge.

b) En els supòsits d'usos inclosos en l'article 197.*e* i *f* d'aquesta llei, ha de sol·licitar informe de les conselleries competents en matèria d'urbanisme, carreteres, agricultura i paisatge i de la conselleria o les conselleries competents en funció de l'activitat que es realitze.

Noranta-set. L'article 203, apartats 2 i 3, queda redactat d'aquesta manera:

2. La justificació de la necessitat d'emplaçament en el medi rural s'ha de fer valorant la impossibilitat física d'ubicar l'activitat en un altre tipus de sòl del terme municipal o dels municipis contigus. A aquest efecte, s'han d'aportar plans de classificació i qualificació de sòl dels diferents planejaments municipals en què s'ha d'identificar la ubicació de la parcel·la en què es proposa l'activitat i la fitxa de gestió aplicable als sòls en què s'encabisca l'ús urbanístic pretès. També cal valorar 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. Tot això es considera sense perjudici d'altres paràmetres que hom puga tenir 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 mitjançant la declaració d'interès comunitari requereix sempre l'elaboració d'un estudi d'integració paisatgística, el contingut del qual s'ha d'adaptar al tipus d'actuació proposada i al paisatge on s'ubica. Si, d'acord amb la legislació

IV. Las instalaciones generadoras de energía renovable destinadas a autoconsumo, previo informe de la conselleria competente en materia de energía.

V. Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.

VI. Las instalaciones de energía renovable, cuando la energía sea obtenida, al menos en un 50 %, 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.

4. 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 de usos incluidos en el artículo 197.*d* de esta ley, deberá solicitar informe de las consellerias competentes en materia de energía y paisaje.

b) En los supuestos de usos incluidos en el artículo 197.*e* y *f* de esta ley, deberá solicitar informe de las consellerias competentes en materia de urbanismo, carreteras, agricultura y paisaje y de la conselleria o consellerias competentes en función de la actividad que se realice.

Noventa y siete. 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 imposibilidad física 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

ambiental cal l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquesta s'ha de fer en la tramitació de l'autorització ambiental integrada o de la llicència d'activitat.

Noranta-vuit. 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 conseqüentment 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 beneficoassistencials, 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 dóna 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.

Noranta-nou. L'article 205, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. La conselleria competent en matèria d'urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, ha d'establir un determinat termini de vigència de l'ús i l'aprofitament atribuït per la declaració d'interès comunitari, que no pot excedir els trenta anys.

Cent. 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

la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la autorización ambiental integrada o de la licencia de actividad.

Noventa y ocho. 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-asistenciales, 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.

Noventa y nueve. El artículo 205, apartado 1, queda redactado 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.

Ciento. 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

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 u. 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 dos. 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 establisca, 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 165 d'aquesta llei.

Cent tres. 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

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 uno. 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 dos. 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 165 de esta ley.

Ciento tres. 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

Cent quatre. 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 juridicoadministrativa 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 establisca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

Ciento cuatro. 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 jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que sobre las mismas hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten.

La 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 establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y 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 establit 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, 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 què 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.

En caso de no realización de estas medidas en el proyecto de legalización, la administración pública quedará exenta de responsabilidad en el supuesto de que se produzcan daños materiales como consecuencia de un incendio.

En el supuesto de que el núcleo de viviendas consolidado objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del sistema nacional de protección civil y el Plan de acción territorial sobre 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, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.

Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable.

Cent cinc. 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 puga 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 descriguen 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.

Ciento cinco. 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 comprenderá, al menos, los siguientes documentos técnicos:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.

b) 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 propose 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 establit 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.

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, 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 permeta 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 descriguen 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 subministraments 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. Estudis dels costos de les obres que s'han d'executar en l'interior de cadascuna de les parcel·les o les edificacions particulars, els quals, pel fet que són útils únicament al propietari, ha d'assumir aquest.

d) 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.r Regulació dels costos derivats de la minimització de l'impacte territorial que han de ser assumits pels propietaris

b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.

c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación geométricamente racional del perímetro del núcleo de viviendas consolidado a regularizar, incluyendo los terrenos estrictamente necesarios para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente, así como los estrictamente precisos destinados a usos terciarios. La ordenación que se proponga respetará la parcelación existente, sin perjuicio de los ajustes que resulten necesarios para cumplir los condicionantes establecidos en este artículo.

d) Estudio de integración paisajística con el contenido establecido en el anexo II de esta ley, con especial incidencia en las medidas a adoptar en las edificaciones preexistentes.

e) Estudio de viabilidad económica de la inversión, incluyendo otros costes de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras e informe de sostenibilidad económica.

3. El programa de actuación comprenderá, al 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, orografía, caminos y otras infraestructuras existentes. En particular, incluirá, preceptivamente, un sistema de depuración de vertidos de toda índole, pudiendo ser agrupado por viviendas, unos espacios destinados a la recogida regular de residuos sólidos, un sistema viario que permita un acceso rodado seguro a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria. Asimismo, si resulta económica, técnica y ambientalmente posible, la disposición de un sistema de suministro de agua potable y energía eléctrica.

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 suministros 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 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.

d) 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

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.ⁿ 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.ʳ 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.

3. 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.

4. 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 establit en aquesta llei i la legislació estatal de contractes del sector públic.

5. 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.

6. 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.

7. 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 sis. S'afegeix l'article 211 *bis*:

Article 211 *bis*. Actuacions de minimització de l'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable.

1. Els propietaris d'edificacions susceptibles d'albergar usos residencials que es troben en aquests supòsits establits

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.

3. En el caso de que existan actividades que puedan resultar incompatibles con el uso residencial a una distancia del núcleo de viviendas inferior a la prevista por la normativa específica que les sea de aplicación, se requerirá informe de las consellerias competentes por razón de la actividad de que se trate y ordenación del territorio.

4. Salvo convenio acordado entre los propietarios que representen la mayoría de las parcelas edificables privativas resultantes y el ayuntamiento, en cuyo caso se determinará la modalidad de ejecución por la propiedad conforme a esta ley, el desarrollo y ejecución de la actuación se llevará a cabo por iniciativa pública, bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de la selección de un urbanizador, de acuerdo a lo establecido en esta ley y en la legislación estatal de contratos del sector público.

5. En el caso de gestión directa, la ejecución de la actuación de minimización de impacto podrá desarrollarse mediante la aplicación del régimen de contribuciones especiales u otras formas de financiación que se establezcan por la administración urbanística actuante.

6. Se permitirá, 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.

7. 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 seis. Se añade el artículo 211 *bis*:

Artículo 211 *bis*. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de edificaciones susceptibles de albergar usos residenciales que se encuentren en los mismos

en l'article 210 d'aquesta llei, però que 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 declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, per a la qual cosa han de presentar davant 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 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.

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 a l'ajuntament, a la qual ha d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística i un projecte bàsic d'edificació, on es descriga la situació actual de l'edificació, i també les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 180 i concordants d'aquesta llei.

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 establisca 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 hi ha establit 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 que es compromet a traslladar aquesta informació a les possibles persones afectades, 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 llicència de primera ocupació s'ha d'aportar, si escau, un certificat del Registre de la Propietat en què s'acredite que hi ha anotació registral indicant que la construcció es troba en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o que es troba en zona inundable.

supuestos previstos en el artículo 210 de esta ley, pero que por su ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización de impactos, deberán solicitar declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, para lo cual deberán presentar ante el ayuntamiento, junto a la solicitud, documentación que acredite que no cabe su inclusión en un ámbito de minimización de impactos de los regulados en el artículo 210 de esta ley. Corresponde al pleno del ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, decisión reglada y singular, sobre los requisitos y supuestos de hecho regulados en la presente ley y que no constituye una decisión del plan general estructural. La declaración de situación individualizada incluirá las condiciones edificatorias a las que deberá ajustarse la posterior licencia de legalización de la construcción. En estos casos no serán de aplicación 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 los mismos.

2. Obtenida la declaración a que se refiere el apartado anterior, la persona interesada deberá solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación al ayuntamiento, a la que deberá acompañar un estudio de integración paisajística y un proyecto básico de edificación, donde se describa la situación actual de la edificación, así como las obras que resultan necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 180 y concordantes de esta ley.

En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o colindante al mismo, procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos. En el supuesto de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del sistema nacional de protección civil y el Plan de acción territorial sobre 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, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.

Junto a la licencia 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.

L'atorgament de la llicència pot implicar la necessitat d'eliminar o adaptar parts de l'edificació principal o d'elements accessoris de la parcel·la, perquè afecta d'una forma greu el paisatge i el medi ambient.

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:

a) Situades en sòl que tinga qualsevol tipus de protecció pels seus especials valors ambientals.

b) 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 set. 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 concloses 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 establit 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 desmuntables 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 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.

El otorgamiento de la licencia podrá implicar la necesidad de eliminar o adaptar partes de la edificación principal o de elementos accesorios de la parcela, por afectar de una forma grave al paisaje y al medio ambiente.

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. Precisará informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas, el otorgamiento de licencia a edificaciones, respecto de las cuales quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística, que se encuentren:

a) Situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales.

b) Afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización.

Ciento siete. 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 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, permanecerá sin edificación en su uso agrario o forestal o será destinada a espacio libre.

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 establit 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 vuit. L'article 213 queda redactat de la manera següent:

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, tots els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, els subsòl i el vol, i en particular els següents:

a) Les obres de construcció, edificació i implantació d'instal·lacions de nova planta.

b) Les obres d'ampliació de qualsevol classe de construccions, edificis i instal·lacions existents.

c) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions que comporten substitució o reposició d'elements estructurals principals de les construccions, els edificis i les instal·lacions de tota mena, qualsevol que en siga l'ús.

d) Les obres i els usos que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional.

e) La demolició de les construccions.

f) Els actes de divisió de terrenys o de parcel·lació de finques, excepte en els supòsits legals d'innecessarietat de llicència.

g) La modificació de l'ús de les construccions, les edificacions i les instal·lacions, i també l'ús del vol sobre aquests.

h) Els actes d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, excepte les obres que tinguen un abast puntual, no afecten l'estructura ni l'envolupant d'aquests, incloses les cobertes, les façanes i els elements artístics i acabats ornamentals, ni cap element subjecte a protecció específica.

i) Els desmunts, les explanacions, els abancalaments i aquells moviments de terra que excedisquen de la pràctica ordinària de tasques agrícoles.

j) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, excepte el que hi ha disposat en l'article 215.1.*b* d'aquesta llei.

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 ocho. El artículo 213 queda redactado como sigue:

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones que supongan sustitución o reposición de elementos estructurales principales de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

e) La demolición de las construcciones.

f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.

g) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.

h) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, salvo las obras que tengan un alcance puntual, no afecten a la estructura ni a la envolvente de los mismos, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales, ni a ningún elemento sujeto a protección específica.

i) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.*b* de esta ley.

k) L'acumulació d'abocaments i el depòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte el que hi ha disposat en l'article 215.1.*b* i *c* d'aquesta llei.

l) L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsòl.

m) L'alçament i la reparació de murs de fàbrica o maçoneria no estructurals i el tancament de parcel·les independentment del sistema constructiu escollit en sòl urbanitzable sense programa d'actuació aprovat i en sòl no urbanitzable

n) L'obertura de camins, i també la modificació o la pavimentació d'aquests.

o) La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes, hivernacles que siguen accessibles al públic i instal·lacions semblants, provisionals o permanents.

p) 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.

q) Les tales i abatiment d'arbres que constituïsquen massa arbòria, espai boscós, arbreda o parc, a excepció de les autoritzades en el medi rural pels òrgans competents en matèria agrària o forestal.

r) L'execució d'obres d'urbanització, excepte el que hi ha disposat en l'article 215.1.*a* d'aquesta llei.

s) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

t) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions una vegada conclosa la construcció.

u) La col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe en edificis protegits o que afecten entorns protegits de béns amb declaració de bé d'interès cultural o bé de rellevància local.

v) La divisió o la segregació d'elements integrants d'una propietat horitzontal, excepte en els supòsits en què, d'acord amb la legislació de sòl de l'Estat, no calga autorització.

w) L'alçament de murs de fàbrica estructurals, excepte el tancament de parcel·les en sòl urbà.

x) Totes les altres actuacions en sòl no urbanitzable, excepte les de mera reforma no estructural, i aquelles en què ho exigisquen el planejament o les ordenances municipals.

Cent nou. L'article 214 queda redactat de la manera següent:

Estan subjectes a declaració responsable, en els termes de l'article 222 d'aquesta llei:

a) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe i la reparació de conduccions en

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.*b* y *c* de esta ley.

l) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.

m) El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería no estructurales y el vallado de parcelas independientemente del sistema constructivo elegido en suelo urbanizable sin programa de actuación aprobado y en suelo no urbanizable

n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

o) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, invernaderos que sean accesibles al público e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

p) 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.

q) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

r) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.*a* de esta ley.

s) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

t) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones concluida su construcción.

u) La colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase en edificios protegidos o que afecten a entornos protegidos de bienes declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local.

v) La división o segregación de elementos integrantes de una propiedad horizontal, salvo los supuestos en que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, no sea necesaria autorización.

w) El levantamiento de muros de fábrica estructurales, excepto el vallado de parcelas en suelo urbano.

x) Todas las demás actuaciones en suelo no urbanizable, salvo las de mera reforma no estructural, y aquellas en que lo exijan el planeamiento o las ordenanzas municipales.

Ciento nueve. El artículo 214 queda redactado como sigue:

Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 222 de esta ley:

a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de

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 altres àrees de vigilància arqueològica.

b) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura, sense que impliquen substitució o reposició d'elements estructurals principals, o 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 comporten l'alteració estructural de l'edifici.

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 els 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 el tancament de parcel·les, independentment del sistema constructiu escollit que no estiguen subjectes a llicència d'acord amb l'article 213 d'aquesta llei.

Cent deu. 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 llenyoses sempre que no impliquen actuacions compreses en els articles 213 i 214 d'aquesta llei.

Cent onze. 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.

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.

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.

Ciento diez. 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 once. 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) 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 demolir o eradicar l'actuació quan vença el termini o 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 dotze. 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 d'aquesta manera:

c) Les d'intervenció, que són qualssevol obres subjectes a llicència que afecten un 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 poden atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte, a reserva de l'esmena o el 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.

Cent tretze. 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 catorze. L'article 223, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. El venciment del termini per a l'atorgament de llicències sense que s'haja notificat cap resolució expressa legitima la persona interessada que ha presentat la sol·licitud per a entendre-la estimada per silenci administratiu en els supòsits de l'article 213.*c*, *g*, *m*, *s* i *u* d'aquesta llei.

Cent quinze. L'article 225 queda redactat de la manera següent:

1. Totes les llicències s'atorguen per un termini determinat tant per a iniciar, concloure i no interrompre les obres,

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 o se cumpla la condición 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 doce. 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 reserva de la subsanación o suplemento de este 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.

Ciento trece. 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 catorce. 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 213.*c*, *g*, *m*, *s* y *u* de esta ley.

Ciento quince. 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

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, l 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 setze. L'article 236, apartat 5, queda redactat de la manera següent:

5. El termini de quinze anys establit 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 estiguen 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 disset. 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 establit per a fer-ho, les operacions de restauració consisteixen en la demolició de les edificacions realitzades il·legalment.

Cent divuit. 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 transcurs del termini, l'administració ha de procedir, preceptivament, a la immediata execució subsidiària.

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 dieciséis. El artículo 236, apartado 5, queda redactado como sigue:

5. El plazo de quince años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano tampoco será de aplicación sobre suelo no urbanizable. En estos casos no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.

Ciento diecisiete. 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 dieciocho. 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.

Cent dinou. 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 vint. 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*

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

Ciento diecinueve. 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 veinte. Se añaden las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava:

Cuarta. *Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística*

Con la salvedad expresada en el artículo 212.2 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

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 rescabalament 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 amb ús d'habitatge col·lectiu*

El termini màxim per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici amb ús d'habitatge col·lectiu, en funció de l'any de construcció de l'edifici és el següent:

Any de construcció de l'edifici	*Termini límit de presentació i registre de l'informe d'avaluació de l'edifici amb ús d'habitatge col·lectiu*
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 faça 50 anys que està construït

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 urbanitzadores, d'execució d'equipaments, i també la gestió i l'explotació de les obres i els serveis resultants.

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 resarcimiento 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 reclasificarse como suelo urbano o urbanizable, ni podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal, en el plazo de 30 años desde que se extinguió el incendio, 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 con uso de vivienda colectiva*

El plazo máximo para la elaboración y registro del informe de evaluación del edificio con uso de vivienda colectiva, 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 con uso de vivienda colectiva*
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 actividades urbanizadoras, de ejecución de equipamientos, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.

Aquestes societats han de tenir la condició de mitjà propi de l'administració, i el seu règim és l'establit 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 cicle 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 coadjuvar, 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

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

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.

8. En cas d'extinció, la liquidació de les entitats urbanístiques es realitzaria 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 vint-i-u. 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 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'inscriga 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

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 concurrencia 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 púbica 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 caso de extinción, 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 veintiuno. La disposición transitoria séptima queda redactada del siguiente modo:

El planeamiento de desarrollo del plan general y los programas de actuaciones integradas, que hubieren iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán ser modificados con el objeto de subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas sobre la base del resultado de la formulación de la memoria de viabilidad económica y de los informes de sostenibilidad económica.

Si la unidad de ejecución objeto de la división tuviera la reparcelación aprobada, se procurará que su división no afecte a la reparcelación. En caso de que afecte, se suspenderá su ejecución hasta que se inscriba la modificación de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

El acuerdo de aprobación de la modificación del plan parcial u otro instrumento de planeamiento de desarrollo deberá fijar las consecuencias de la subdivisión respecto del programa de actuación integrada adjudicado. El programa quedará reducido al ámbito de una o varias de las unidades de ejecución 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

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 165 bis 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 vint-i-dos. 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 vint-i-tres. 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 d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social atorgades per l'administració competent a l'empara dels articles 85.1.segona i 86 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976, tenen la consideració de les declaracions d'interès comunitari regulades en aquesta llei, sempre que tinguen un informe favorable emès per acord de l'ajuntament i es fixe per a aquestes un cànon i un termini de vigència d'acord amb el règim establit en aquesta llei per a les declaracions d'interès comunitari.

Cent vint-i-quatre. 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 quantitatius– i en tot cas qualificar-se d'acord amb l'escala a què es refereix l'apartat anterior.

ellas. Cuando la subdivisión no comporte la modificación de otras determinaciones del planeamiento, podrá realizarse mediante la mera modificación del programa. El instrumento de planeamiento o programación que realice la división de la unidad de ejecución, deberá establecer los plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes. El plazo máximo para la finalización se ajustará a los establecidos en el artículo 165 *bis* de esta ley. Cuando se modifiquen las condiciones de programación de las unidades de ejecución delimitadas, de acuerdo con el artículo 135 de esta ley, salvo que proceda la gestión directa o la gestión por propietarios, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación.

Ciento veintidós. Se añade la disposición transitoria décimo tercera:

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 veintitrés. 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 de 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 veinticuatro. 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.

Cent vint-i-cinc. 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.

Ciento veinticinco. 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)

2.2.1 *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.

Cent vint-i-sis. 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.

Ciento veintiséis. 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.

Cent vint-i-set. 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).

Ciento veintisiete. 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).

Cent vint-i-vuit. 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.

Ciento veintiocho. 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.

Cent vint-i-nou. L'apartat III.2, en els punts 2, 3, 4 i 5, queda redactat d'aquesta manera:

2.2. […]

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 poden decidir la conversió en zona de vianants d'aquests elements viaris en coherència amb la política municipal en matèria de mobilitat, sense que calga 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 de trànsit no inclosa en els catàlegs de carreteres s'ha d'ajustar a les condicions funcionals següents, a més de les que resulten exigibles per normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat en el medi urbà.

2.4. El disseny de la xarxa viària de prioritat de vianants ha de respondre a una plataforma única, sense que hi haja diferència de nivell per a la segregació d'usuaris i s'ha de tractar d'evitar velocitats superiors als 10 km/h.

De la mateixa manera, s'han d'evitar les formacions lineals que els faça semblar carrers tradicionals amb calçades de circulació rodada i que animen els vehicles a una circulació convencional.

2.5. Els elements de la xarxa viària dels nous desenvolupaments […]

b) Els vials de vianants o de prioritat de vianants, siga quin siga l'ús dominant de la zona, han de fer cinc metres d'amplària, com a mínim.

Cent trenta. L'annex IV, apartat III. 3.2, 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 trenta-u. En l'annex IV, apartat III s'afegeixen els punts 3.3, 3.4 i 3.5, que queden redactats de la manera següent:

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:

Ciento veintinueve. El apartado III.2, en sus puntos 2, 3, 4 y 5, queda redactado como sigue:

2.2. […]

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 de tránsito no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las siguientes condiciones funcionales, además de las que resulten exigibles por normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano.

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 […]

b) Los viales peatonales o de prioridad peatonal, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de cinco metros.

Ciento treinta. El anexo IV, apartado III.3.2, queda redactado del siguiente modo:

c) El parque (VP): es un espacio que debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro, salvo los supuestos del apartado 3.3 siguiente.

Ciento treinta y uno. 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 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:

Habitants	Superfície mínima, m²	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 m²	75

Habitantes	Superficie mínima, m²	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 m²	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 establit 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 excloguen 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 trenta-dos. L'annex IV, apartat III.4.5, queda redactat de la manera següent:

4.5. A l'edificabilitat d'altres usos no residencials que puga 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 públiques 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 trenta-tres. 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

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 treinta y dos. El anexo IV, apartado III.4.5, queda redactado del siguiente modo:

4.5. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.

Ciento treinta y tres. 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

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 trenta-quatre. 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 públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

Cent trenta-cinc. 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 dóna servei, siga o no d'ús gratuït.

Cent trenta-sis. 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 trenta-set. 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*.

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 treinta y cuatro. 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 públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

Ciento treinta y cinco. 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, entendiendo 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 treinta y seis. 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 treinta y siete. 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*.

Cent trenta-vuit. 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 delimite 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 trenta-nou. 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 66/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment 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.

Ciento treinta y ocho. 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 delimite se 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 treinta y nueve. 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 66/2011, 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.

(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) 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'atenir-se a l'article 8 del Decret 66/2011, 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 contribuïsquen 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 contribuïsquen 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 establit 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

(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 atenerse al artículo 8 del Decreto 66/2011, 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

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, 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.

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, 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.

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)	

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)	

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 propose l'estudi de paisatge. Si la protecció que es proposa no correspon a cap legalment establida, s'ha de deixar en blanc.

(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 irrellevants 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 irrellevants) 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

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 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

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 66/2011, 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 directors, inclusió 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.

(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 impropi.

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 impropi.

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

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 66/2011, 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 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;

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.

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 respondieran 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.

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 41) 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.

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 recognoscible.

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 41) 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 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 fotográficos 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.

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)	
INTERVENCIONS RECENTS (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	

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)	
INTERVENCIONES RECIENTES (15)		
NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS		
Normativa de protección. Elementos constructivos		
Normativa de protección. Bienes muebles		

Normativa de protección. Jardinería		
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	

Cent quaranta. S'afegeix l'annex X:

ANNEX X

CRITERIS 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.r El rebliment dels espais intersticials infrautilitzats o sense cap ús, amb preferència a l'ocupació de noves àrees sense urbanitzar.

2.n La millora de l'eficiència energètica dels edificis i en especial dels habitatges, en particular quant a l'aïllament tèrmic.

3.r 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.t 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.

Ciento cuarenta. Se añade el anexo X:

ANEXO X

CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante plan parcial o plan 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.è 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.è La recuperació dels valors urbanístics, arquitectònics i paisatgístics dels espais urbans, i també dels elements que representen la identitat local.

7.è 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.è La recuperació i la integració de les vores urbanes amb el medi natural, en especial quant als cursos fluvials i les riberes.

9.è El desenvolupament de les infraestructures tècniques d'informàtica i comunicacions de perfil elevat com una xarxa de servei bàsic més.

10.è 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:

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.t 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 puga 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.

5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

c) Incluirán en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas:

1.º La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

2.º La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

3.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

4.º La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

5.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

6.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

7.º Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

8.º El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

9.º El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
URBANISMO
DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? _____ *22*

Introducción. _____ *23*

LA REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. _____ *23*

1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana. _____ **23**

a. Los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público. _____ 24

b. Compra de suelo con carácter especulativo. _____ 24

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. _____ 24

2. Expropiación de solares si no se urbaniza en plazo. _____ 24

2. El Deber de edificar. Agente rehabilitador. _____ **25**

a. Informe de Evaluación de Edificios (IEE). _____ 25

b. Agente rehabilitador: expropiación de solares a su favor cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar". _____ 26

1. Declaración de zonas prioritarias donde se quiera facilitar la edificación de solares y acabar la trama urbana convocando concurso público. _____ 26

2. Expropiación de solares a favor del agente rehabilitador cuando los propietarios incumplan su "deber de edificar". _____ 26

c. Del agente urbanizador al agente rehabilitador. _____ 27

d. Agente adjudicador _____ 27

3. Gestión directa publica de los programas de actuación. _____ **28**

a. Control público sobre los procesos de ocupación del territorio. _____ 28

b. Evitar que los agentes urbanizadores puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas "piezas" del territorio como suelo urbanizable. _____ 28

4. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES). _____ **28**

a. Los programas integrados de economía sostenible (PIES) sustituirán a las ATE en la nueva ley del suelo de la Comunidad Valenciana. _____ 28

b. Se elimina la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas (ATE). _____ 29

Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a las medidas medioambientes para las Actuaciones Territoriales Estratégicas que se aprobaron antes de la reforma. _____ 30

c. Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible (PIES). _____ 31

d. Sintonía con la Estrategia Territorial de la Comunitat y con los nuevos criterios de sostenibilidad y viabilidad. _____ 31

5. Zonas fantasma y diseminados. _____ **31**

6. Planes de Actuación Integrada (PAI). _____ **31**

a. Los PAI en la reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana. _____ 31

b. Planes de Actuación Integrada (PAI) ya iniciados. _____ 32

c. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa. _____ 33

d. Crítica del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana a la reversión de la reparcelación. ___ 33

1. Programas de Actuación Integrada (PAI) quedaron sin ejecutar o se encuentran paralizados sin expectativas de que puedan finalizarse. _____ 33

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». _ 34

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». 34
4. Casos de los adquirientes 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. 34

7. Proceso de legalización de viviendas. 35
a. Edificaciones aisladas o agrupadas en todo el territorio valenciano en suelo no urbanizable. 35
b. Ejecución subsidiaria. 35
c. Amnistía urbanística. Proceso de legalización de viviendas. 35

DOCUMENTOS DE CONSULTA 36

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). 36
Comisión: Medio Ambiente, Agua y Ordenación del Territorio 36
Apertura del plazo para presentación de propuestas de comparecencia 36

Argumentario de la modificación de la LOTUP. 138

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 157

PARTE PRIMERA 219

Las reformas recientes del urbanismo Valenciano. 219

Capítulo 1. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. 219

1. Desarrollo territorial y urbanístico sostenible 221

2. Tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales y planes municipales 222

3. Procedimiento de aprobación de todos los planes que requieran de una evaluación ambiental y territorial estratégica. 224

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. 224

5. Estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico. 225

6. Técnicas de intervención: el deber normal de conservación y el deber de edificación. 227

7. Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación. 228

8. Disciplina urbanística. 229

TALLER DE TRABAJO 230

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. 230

Ocupación directa 230

Las redes de servicio (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas) construidas

por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios. 232

Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención. 232

Usos y aprovechamientos en el medio rural. 233

TALLER DE TRABAJO 235

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. 235

ANEXO I. Normativa del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral 241
DISPOSICIONES TRANSITORIAS 253
RESUMEN 254

TALLER DE TRABAJO 280

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. 280

1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales. 280

a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria 280
b. La adscripción a dichas entidades de gestión será "universal, obligatoria y automática". 281

2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas). 284

a. Área industrial básica 284
b. Área industrial consolidada 284
c. Área industrial avanzada 285

3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales 286

Naturaleza y régimen jurídico 286
Sujetos integrantes 286
Funciones 287
Legitimación y contenido de la solicitud de constitución 288
Estatutos 289
Negociación del convenio 290
Aprobación provisional 290
Asamblea de ratificación 291
Autorización de la constitución y firma del convenio 291
Publicidad y registro 292
Periodo de vigencia 293
Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad 293
Del cumplimiento de las obligaciones 294
Régimen de organización y funcionamiento 295
Órganos de la entidad 295
La asamblea general 295
Funciones de la asamblea general 296
Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales 296
Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general 297
Impugnación de los acuerdos de la asamblea general 297
Elección de la junta directiva 298
Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva 299
La presidencia de la entidad 300
La gerencia 300
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización 300

Disolución 301
Foro consultivo de participación 301

4. Zonas de "enclave tecnológico" 302

5. Marca de calidad "municipio industrial estratégico» 302
Reconocimiento como municipio industrial estratégico 302
Procedimiento de declaración 302
Revocación 303
Municipio logístico estratégico 303

PARTE SEGUNDA. 305

Tipología del suelo y planeamiento urbanístico. 305

Capítulo 2. Tipología del suelo. 305

1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación. 305

2. Condición jurídica de solar. 306
a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar. 306
b. El deber de edificación de los solares. 308
c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior. 308
d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar 308

3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación. 309
a. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable. 310
b. Declaración de interés comunitario para usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable. 314
c. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación. 315

TALLER DE TRABAJO 317

Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia. 317

1. Motivación de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de Valencia. 317

2. El Plan de acción territorial de ordenación y dinamización 321

3. Suelo agrario infrautilizado y arrendamiento forzoso 322

4. Zonificación y clasificación del suelo y edificabilidad en suelos degradados 323

5. El Consejo de la Huerta de Valencia 323

6. Plan de desarrollo agrario 324

Capítulo 3. Planeamiento urbanístico. 350

1. El planeamiento urbanístico. 350

2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial. 352
a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal. 352
b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal. 352

3. Planeamiento de ámbito municipal. 353

4. El plan general estructural y la ordenación estructural. 353

5. Planes parciales. 358

6. Planes especiales _____ **359**

7. Estudios de detalle. _____ **360**

8. Los proyectos de urbanización. _____ **360**

TALLER DE TRABAJO _____ ***363***

Caso práctico. Modificación puntual de un PGOU de municipio de la Comunidad Valenciana. 363

TALLER DE TRABAJO _____ ***387***

Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial. _____ **387**

TALLER DE TRABAJO _____ ***389***

Informe del Proceso de Participación Pública del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Ordenación en la Comunidad Valenciana. _____ **389**

Caso real 1 de municipio de la Comunidad Valenciana. _____ 389
Caso real 2 de municipio de la Comunidad Valenciana. _____ 401

TALLER DE TRABAJO _____ ***411***

Los Estudios de Paisaje en la Comunidad Valenciana. _____ **411**

TALLER DE TRABAJO _____ ***414***

Estudio de detalle y estudio de integración Paisajística en la Comunidad Valenciana. _____ **414**

TALLER DE TRABAJO _____ ***421***

Modelo técnico por arquitecto de estudio de integración paisajística en la Comunidad Valenciana. _____ **421**

Ubicación. Descripción de la actuación _____ 422
Promotor. Autor del estudio _____ 422
Ámbito de estudio: cuenca visual _____ 422
Planeamiento urbanístico y ambiental de aplicación _____ 422
Normativa urbanística de aplicación _____ 422
Normas de carácter paisajístico de aplicación _____ 422
Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las unidades de _____ 422
Paisaje y de los recursos paisajísticos afectados _____ 422
Delimitación de las unidades de paisaje _____ 422
Recursos paisajísticos _____ 422
Medidas de integración paisajística _____ 422
Planes y proyectos en trámite o ejecución dentro del mismo ámbito de estudio _____ 422
Reportaje fotográfico _____ 422
Documentación justificativa _____ 422
Plan de participación pública _____ 422
Alcance y contenido del estudio _____ 422
Justificación del cumplimiento de las determinaciones del estudio de paisaje de planeamiento del municipio u otras que les sean de aplicación _____ 422
Valoración de la integración paisajística _____ 422
Valoración de la integración visual _____ 422
Conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual. _____ 422

TALLER DE TRABAJO _____ ***461***

Caso real. Modelo de Estudio de Integración Paisajística. 461
Antecedentes y objeto. 461
Descripción y definición del alcance de la situación. 461
Promotor antecedentes proyecto. 461
Delimitación del ámbito de estudio 461
Planes o proyectos en trámite en el mismo ámbito 461
Identificación de impactos y medidas correctoras. 461
Valoración y justificación de la integración paisajística y visual. 461
Identificación paisajística. 461
Identificación visual. 461

TALLER DE TRABAJO 483

Caso práctico. La transitoriedad de la norma de urgencia en el plan de ordenación detallada del PGOU de Castellón 483

TALLER DE TRABAJO 517

Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana. 517

PARTE TERCERA 519

Licencias urbanísticas. 519

Capítulo 4. Licencias urbanísticas. 519

1. Actos sujetos a licencia urbanística. 519

2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. 521

3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas. 521

4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas. 522

5. Caducidad de las licencias urbanísticas. 523

TALLER DE TRABAJO 525

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. 525

1. Plazo de las licencias para iniciación y terminación de obra. 525

2. Prórrogas de las licencias urbanísticas. 525

3. Caducidad de las licencias. 526

4. Plazos para la concesión de licencias urbanísticas. 526

5. Licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento. 526

6. Silencio administrativo y vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa. 526

7. Órgano competente para declarar la caducidad de la licencia urbanística. 527

8. El procedimiento de caducidad de licencias urbanísticas. 527

9. Los efectos de la caducidad de licencias urbanísticas. 527

TALLER DE TRABAJO _____ *529*

Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana. _____ **529**

PARTE CUARTA _____ *534*

Gestión urbanística. _____ **534**

Capítulo 5. Gestión urbanística. _____ *534*

1. La equidistribución y las técnicas de gestión urbanística. _____ **534**

2. Los conceptos básicos de la equidistribución. _____ **535**

Capítulo 6. La parcelación urbanística. _____ *538*

1. Licencias de parcelación o división de terrenos. _____ **538**

2. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo. _____ **539**

3. Parcelaciones de fincas rústicas. _____ **539**

Capítulo 7. La reparcelación urbanística. _____ *542*

1. La reparcelación urbanística. _____ **542**

2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica. _____ **543**

3. El proyecto de reparcelación. _____ **544**

4. Procedimiento de la reparcelación forzosa. _____ **546**

5. Efectos de la reparcelación. _____ **547**

6. Derechos de los afectados por la reparcelación. _____ **548**

7. Reglas para distribuir las adjudicaciones. _____ **549**

8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación. _____ **550**

9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados. _____ **550**

10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación. _____ **552**

11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal. _____ **552**

TALLER DE TRABAJO _____ *555*

La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana _____ **555**

1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas). **555**

2. Cuestiones a plantearse. _____ **556**

- Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc… _____ 556
- Delimitación del área reparcelable. _____ 556
- Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación. _____ 556
- Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. _____ 556
- Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc. _____ 556
- Tratamiento de las parcelas con afección parcial. _____ 556
- Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie. _____ 556

- Tratamiento del suelo dotacional público. 556

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 556

4. Un caso real de reparcelación inversa aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad. 557

5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa. 561

a. Memoria 561
1º. Introducción general 561
1.1. Antecedentes 561
1.2. Situación actual 561
1.3. Bases legales de la actuación 561
1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación 561
1.5. Contenido del proyecto de reparcelación 561
Memoria. 561
Relación de propietarios e interesados. 561
Descripción de las parcelas aportadas. 561
Propuesta de adjudicación de fincas resultantes. 561
Planos 561
Emplazamiento. 561
Plano catastral. 561
Estado actual. Usos del suelo. 561
Parcelas aportadas. 561
Fincas adjudicadas 561
Superpuesto de aportadas y adjudicadas. 561
1.6. Descripción de la unidad reparcelable. 561
1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación 561
A). Descripción de los terrenos en el momento actual. 561
B). Descripción del planeamiento que se ejecuta 561
C). Relación existente / planificado. 561
2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa 561
2.1. Titulares e interesados. Su actualización 561
2.2. Definición de los derechos de los afectados 561
2.3. Valoración del suelo 561
2.4. Valoración de las indemnizaciones 561
2.5. Corrección de errores 561
2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial 561
2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado. 561
2.8. Tratamiento del suelo dotacional público. 561
2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo. 561
2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas. 561
Anexo: certificación registral de dominio y cargas. 561
b. Emplazamiento 562
c. Catastral 562
d. Ortofoto 562
e. Parcelas Aportadas 562
f. Fincas Adjudicadas 562
g. Superposicion Aportadas-Adjudicadas 562

TALLER DE TRABAJO 637

Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana. 637

Ámbito ***638***
Modificado tras periodo de información al público 638
INDICE 638
DOCUMENTO 1. MEMORIA 638
1. ANTECEDENTES 638
1.1. Planeamiento que se ejecuta 638
2. NORMATIVA APLICABLE 638
3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN 638
4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN 638
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE 638
5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable 638
6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS 638
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS 638
7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse 638
7.2. Valoración de cargas y gravámenes 638
7.3. Valoración de actividades económicas 638
8. FINCAS APORTADAS 638
8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público 638
8.2. Titularidades dudosas. 638
9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS 638
AFECTADOS 638
10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS 638
11. FINCAS ADJUDICADAS 638
12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS 638
13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS 638
14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL 638
15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN 638
2. Relación de propietarios e interesados 638
3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación 638
4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes 638
5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan 638
6. Cuenta de liquidación provisional 638
7. Planos 638
1- Planos de Información 638
1.1.- Situación 638
1.2.- Catastral 638
1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral 1929 - Ca. 1944 638
1.4.- Estado Actual – Topográfico 639
1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento 639
2- Planos de Proyecto 639
2.1.- Fincas Aportadas 639
2.2.- Ordenación Pormenorizada 639
2.3.- Fincas Adjudicables 639
2.4.- Fincas Resultantes 639
2.5.- Fincas Resultantes Acotadas 639
2.6.- Superposición 639
8. Memoria de cuotas de urbanización 639
9. Anejos 639
Anejo I: Certificados de dominio y cargas. 639
Anejo II: Informes municipales. 639
Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF. 639

Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística". 639
Anejo V: Costes por descontaminación de suelo. 639
Anejo VI: Informes contestación alegaciones. 639
Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos. 639

Capítulo 8. Expropiación urbanística. 680

1. Supuestos expropiatorios. 680

2. El derecho a la expropiación rogada. 681

3. Expropiación individualizada o conjunta. 681

4. Procedimiento de tasación conjunta 681

5. Ocupación directa. 682

Capítulo 9. Los programas de actuación urbanística (PAU). 685

1. El programa de actuación urbanística (PAU). 685

2. Clases de programas de actuación urbanística (PAU). 686

a. Programa de actuación urbanística (PAU - PAI) integrada. 686
Alternativa técnica. 688
Proposición jurídico-económica. 689
b. Programa de actuación urbanística (PAU) aislada. 690
Alternativa técnica 690
Propuesta de convenio urbanístico 691
Proposición jurídico-económica 691

TALLER DE TRABAJO 693

Formularios elaboración de un PAI. 693

1. Expediente 693

2. Procedimiento a solicitud de particular. 695

3. Informe de los servicios técnicos municipales 696

4. Acuerdo rechazando las alternativas técnicas de PAI 697

5. Información pública 698

a. Información pública de la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 699
b. Información pública de alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución presentada por una Agrupación de Interés Urbanístico. 701

6. Apertura de plicas 703

7. Informe técnico. 705

8. Adjudicación del PAI. Adjudicación. 706

9. Publicación del acuerdo 708

Capítulo 10. El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana. 709

1. La definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico. 709

2. El agente urbanizador. 711

3. Gestión pública, directa o indirecta de la gestión urbanística. 712

a. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios (agrupación de interés urbanístico). 712
b. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública. 713

4. Los programas de actuación urbanística integrada (PAI) en régimen de gestión directa. 714
a. Agrupación de interés urbanístico. 714
b. Programa de actuación integrada mediante empresa mixta. 715

5. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada (PAI). 715

6. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada. 718

7. Procedimiento de designación del agente urbanizador. 719

8. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio. 721

9. Cautelas administrativas tras la designación del agente urbanizador. 722

10. La ejecución del programa de actuación integrada (PAI). 723

11. Relación entre el agente urbanizador y los propietarios. 726

12. Modalidades de retribución al urbanizador. 727

13. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada (PAI). 728

14. Retasación de cargas y revisión de precios. 730

15. Pago de la retribución al agente urbanizador. 731

16. Garantías. 732
a. Garantías de cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador. 732
b. Garantías a favor del agente urbanizador. 733

17. Las relaciones del agente urbanizador con el constructor. 734

18. Finalización del programa de actuación integrada (PAI). 736

19. Revocación del agente urbanizador. 737

TALLER DE TRABAJO 741

Formularios del agente urbanizador. 741

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. 741

2. Traslado para informe jurídico municipal. 743

3. Informe técnico municipal. 744

4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador. 747

5. Publicaciones y notificaciones a propietarios. 749

6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas. 751

7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU. 754

8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador. 756

9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.). 759

10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. 763
Modelo a 763
Modelo b 763
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. 765
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario. 768
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario. 769
14. Convenio de agente urbanizador. 770
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras. 775
16. Cesión de la condición de agente urbanizador. 776
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador 777
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.). 778
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. 793
Base I. Objeto de las bases particulares de programación. 793
Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa. 793
Base III. Ordenación urbanística vigente. 793
Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada. 794
Base V. Parámetros urbanísticos. 795
Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar. 796
Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular. 796
Base VIII. Objetivos de la edificación privada. 796
Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica. 796
Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización. 797
Base XI. Admisibilidad de variantes. 799
Base XII. Precio de licitación y garantía provisional. 799
Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa. 799
Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional. 800
Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones. 801
Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones. 801
Base XVII. Modelo de proposición. 802
Base XVIII. Criterios de adjudicación. 802
1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica. 803

2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica. 804

Base XIX. Mesa de programación. 804

Base XX. Garantía definitiva. 805

Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo. 805

Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de …. 805

Base XXIII. Jurisdicción competente. 805

20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador. 806

Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario. 806

21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU. 818

Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada. 818

Capítulo 11. Las agrupaciones de interés urbanístico en la Comunidad Valenciana. 841

1. Las agrupaciones de interés urbanístico. 841

2. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. 842

TALLER DE TRABAJO 844

Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU). 844

1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU). 844

2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico 849

TALLER DE TRABAJO 869

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). 869

1. Edicto municipal. 871

2. Memoria PAI 873

3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico. 888

4. Informe-Memoria de viabilidad económica. 914

5. Informe memoria de sostenibilidad económica. 949

6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización. 992

7. Escrituras públicas. 998

PARTE QUINTA 1056

Convenios urbanísticos. 1056

Capítulo 12. Convenios urbanísticos. 1056

TALLER DE TRABAJO 1057

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. _____ 1057

TALLER DE TRABAJO _____ 1060

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.1060

TALLER DE TRABAJO _____ 1066

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. _____ 1066

PARTE SEXTA_____ 1071

Deber de conservación y declaración de ruina urbanística. _____ 1071

Capítulo 13. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____ 1071

1. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. _____ 1071

2. Límite del deber de conservación y rehabilitación._____ 1072

3. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención _____ 1073

4. Obligatoriedad por planeamiento de adaptación al ambiente. _____ 1074

5. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario. _____ 1074

6. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario por agente edificador.____ 1077

TALLER DE TRABAJO _____ 1079

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 _____ 1079

1. Sujetos_____ 1080

2. Registros e inscripciones (Documentación)_____ 1081

3. Obligaciones y responsabilidades _____ 1081

4. Métodos de control _____ 1081

TALLER DE TRABAJO _____ 1083

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 _____ 1083

Solares abandonados y empresas que promueven la expropiación transcurridos seis meses sin edificar _____ 1085

El deber de edificación _____ 1085

Deber de edificar, conservar y rehabilitar ____ 1086
El deber de edificación ____ 1086
Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones ____ 1086
Límite del deber de conservación y rehabilitación ____ 1088
Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes ____ 1088
Órdenes de adaptación al ambiente ____ 1090
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario ____ 1090
Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa ____ 1090
Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada ____ 1091
Programa de actuación aislada en sustitución del propietario ____ 1093
Modalidades de participación de los propietarios ____ 1094
TALLER DE TRABAJO ____ *1095*
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario. ____ 1095
Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa ____ 1095
Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada ____ 1096
Programa de actuación aislada en sustitución del propietario ____ 1097
Modalidades de participación de los propietarios ____ 1098
Capítulo 14. La ruina urbanística. ____ *1100*
1. Declaración de edificios en situación legal de ruina. ____ 1100
2. Amenaza de ruina inminente. ____ 1101
3. Intervención en edificios catalogados. ____ 1102
PARTE SÉPTIMA ____ *1104*
Disciplina urbanística. ____ 1104
Capítulo 15. La disciplina urbanística. ____ *1104*
1. La disciplina urbanística. ____ 1104
2. Protección de la legalidad urbanística. ____ 1105
3. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma. ____ 1105
4. El expediente de restauración de la legalidad urbanística. ____ 1107
5. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión. ____ 1109
6. Infracciones y sanciones urbanísticas. ____ 1109
7. La prescripción de la sanción. ____ 1111
TALLER DE TRABAJO ____ *1112*

Esquemas de Disciplina urbanística en la Comunidad Valenciana. 1112
Procedimientos administrativos de disciplina urbanística. 1112
Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística. 1112
Procedimiento sancionador. 1112
La impugnación autonómica de licencias municipales. 1112
Responsabilidad penal. 1112
Competencias municipales y autonómicas. 1112
Competencias sobre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. 1112
La orden de demolición. 1113
Terceros adquirentes de buena fe. 1113
Plazos para ejercer la potestad de restauración. 1113
Incumplimiento de la orden de restauración. 1113
Agencia valenciana de protección del territorio. 1113

Capítulo 16. Las edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas. 1119

1. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas. 1119

2. Situaciones semiconsolidadas. 1120
a. Situaciones semiconsolidadas en la reparcelación. 1120
b. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas. 1121

TALLER DE TRABAJO 1123

Solución a las viviendas ilegales en suelo no urbanizable en la Comunidad Valenciana. 1123

TALLER DE TRABAJO 1128

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. 1128

PARTE OCTAVA 1130

Formularios. 1130

A. REPARCELACIÓN FORZOSA 1130

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa 1130

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa 1136
a. Providencia de alcaldía 1136
b. Informe de secretaría 1137
c. Providencia de alcaldía 1143
d. Publicaciones. 1144
e. Notificaciones y certificaciones. 1146
f. Providencias. 1148
g. Resolución. 1150
h. Publicaciones. 1152
i. Informes Técnicos. 1156

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. 1167

1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. 1167
a. Modelo 1. 1167
b. Modelo 2. 1169
c. Modelo 3. 1171
d. Modelo 4. 1173

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. 1175

3. Notificación a los interesados. 1176

4. Anuncio. 1178

5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. 1179

6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas 1180

7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). 1181

8. Incoación a iniciativa privada: Edicto 1182

9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable 1183
a. Modelo 1. 1183
b. Modelo 2. 1185
c. Modelo 3. 1186
d. Modelo 4. 1187

10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación 1189
a. Modelo 1. 1189
b. Modelo 2. 1191

11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación 1192

12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación 1193
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación 1193
a. Modelo 1. 1203
b. Modelo 2. 1204

13. Proyecto de Reparcelación 1205
Modelo 1 1205
Modelo 2. 1225

14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo 1233

15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. 1245

16. Expediente de normalización de fincas 1246

17. Apertura del trámite de información pública 1256
a. Modelo 1 1256
b. Modelo 2 1257

18. Certificación del resultado del trámite de información publica 1258

19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal 1260
a. Modelo 1. 1260
b. Modelo 2. 1261

20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración 1262

21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. 1263
a. Modelo 1. 1263
b. Modelo 2. 1265

22. Anuncio de aprobación inicial. 1266

23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____ 1268

24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____ 1271

25. Tramitación de las alegaciones. _____ 1272

26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____ 1273
a. Modelo 1. _____ 1273
b. Modelo 2. _____ 1274

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____ 1277

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación1278
a. Modelo 1. _____ 1278
b. Modelo 2. _____ 1280

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____ 1281

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación __ 1282

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____ 1283
a. Modelo 1 _____ 1283
b. Modelo 2 _____ 1285
c. Modelo 3 _____ 1287
d. Modelo 4 _____ 1289

32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____ 1291
a. Anuncio de publicación _____ 1291
b. Notificación a los interesados _____ 1293

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____ 1295

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____ 1297

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____ 1299

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____ 1300

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____ 1301
a. Formalización mediante escritura pública _____ 1301
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____ 1302
c. Protocolización mediante acta notarial _____ 1306
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____ 1308

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____ 1309

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____ 1314

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____ 1316

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____ 1318

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. __ 1319

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua 1322

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____ 1325

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____ 1328

B. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____ 1333

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____ 1333

2. Descripción del bien expropiado _____ 1334

3. Descripción de un edificio expropiado _____ 1335

4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____ 1336

5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____ 1337

6. Hoja de aprecio de la administración _____ 1338

7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____ 1340

8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____ 1342

9. Propuesta de adquisición _____ 1343

10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____ 1344

11. Modelo de convenio _____ 1345

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____ 1348

C. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____ 1354

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. 1354

2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____ 1356

3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. 1362

4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____ 1365

5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____ 1368

6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización ___ 1370

7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____ 1372

8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____ 1375

9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. _____ 1380

10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____ 1383

11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____ 1387

12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial _____ 1392

13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____ 1395

14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria _____ 1398

15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____ 1401

16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____ 1404

17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____ 1407

18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.1412

19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____ 1415

D. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____ 1418

1. Providencia de alcaldía _____ 1418

2. Informe de secretaría _____ 1419

3. Textos preliminares y diligencias. _____ 1421

4. Publicidad. _____ 1424

5. Alegaciones. _____ 1427

6. Informes técnicos. _____ 1429

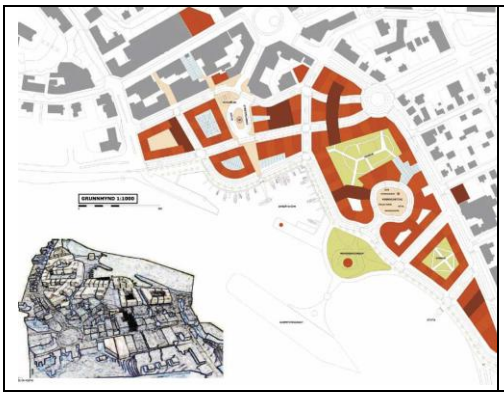
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____ 1432

8. Diligencias finales. _____ 1435

9. Informes y dictámenes. _____ 1437

10. Acuerdo plenario. _____ 1440

¿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.

LA REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

1. La reforma de la ley del suelo de la Comunidad Valenciana.