

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCL012292

LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Comunitat Valenciana, 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.*(DOGV de 7 de febrero de 2019)*

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

PREÁMBULO

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

La implantación de estas políticas urbanas y de actuación sobre el territorio precisan de la modificación del marco normativo existente, constituido por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana. Esta modificación debe realizarse de acuerdo con las normas básicas establecidas por el Estado en la regulación sobre el suelo, el medio ambiente y la vivienda y, especialmente, con lo establecido en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

La modificación de la Ley 5/2014 tiene por objetivo establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pueden estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en aquellos en que se dan situaciones de vulnerabilidad. Con este fin se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico para las actuaciones de regeneración urbana.

Un segundo objetivo de la ley es reforzar la función y el control público sobre los procesos de empleo del territorio. Este objetivo se concreta en la eliminación de las actuaciones territoriales estratégicas y la regulación de los proyectos de inversión estratégica sostenible, en los que la participación de las instituciones públicas será más intensa que en la figura anterior, y donde el carácter excepcional de esta figura se traduce en requisitos de gestión y de utilización adecuada de los instrumentos urbanísticos. Asimismo, en otra clase de actuaciones urbanísticas se favorece la gestión directa de los programas de actuación, no solo dando preferencia a este modo de gestión ante otros, sino removiendo barreras existentes para poder actuar de esta manera. Relacionado con eso, la modificación de la ley debe garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos, fomentar los desarrollos en las áreas ya urbanizadas y evitar que los agentes urbanizadores privados promuevan instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable.

En tercer lugar, la ley tiene por objeto dar solución a situaciones existentes en el territorio, como consecuencia de actuaciones realizadas a lo largo del tiempo y que tienen efectos perjudiciales desde un punto de vista territorial, paisajístico y ambiental. En esta situación se encuentran tanto construcciones existentes en el medio urbano, para las que se modifican artículos sobre órdenes de ejecución, como las urbanizaciones sin finalizar en diferente grado de ejecución, para las que se establece la reparcelación inversa o la ampliación del plazo de urbanización y la subdivisión de las unidades de ejecución y las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, respecto de las cuales se modifica el régimen de minimización de impacto, que se hace más adecuado a la realidad existente y se crean las denominadas licencias de minimización de impacto territorial. Finalmente, se trata de evitar que estas situaciones vuelvan a producirse, y se amplía en el tiempo la posibilidad de actuación de la administración y una mayor eficacia en la adopción de medidas de ejecución sustitutoria.



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

Todo ello sin perjuicio de que se incluyan modificaciones en la ley de carácter aclaratorio o de correcciones tipográficas u ortográficas que se han puesto de manifiesto con la aplicación de la norma, para depurar de esta manera el texto legal.

Esta normativa responde a los principios de buena regulación de acuerdo con el artículo 129 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 consellerías y el dictamen del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana y ha sido oído al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

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

1. Se modifican los artículos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 21, 24, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 79, 81, 82, 85, 88, 92, 93, 96, 99, 103, 104, 106, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132, 143, 144, 147, 149, 151, 152, 153, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 187, 190, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 236, 238, 241 y 255; además se reenumeran y refunden varios artículos, también se modifican el título del Capítulo IV del Libro I y el título del Capítulo III del Título IV de Libro II; asimismo, se modifican la disposición adicional segunda, las disposiciones transitorias segunda y séptima; los anexos I, IV y VI, y los apartados I y III del Preámbulo, todo ello de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en los términos establecidos en el anexo a la presente ley.

2. Se añaden los artículos 3, 49 bis, 76 bis, 86 bis, 180 bis, 187 bis, 187 ter, 187 quater, 187 quinquies y 211 bis, así como las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava y otras cinco que serán la novena, la décima, la undécima, la duodécima y la decimotercera, la disposición transitoria décimo tercera y otras tres que serán la decimocuarta, la decimoquinta y la decimosexta, la disposición final tercera y el anexo X y otros tres que serán el XI, el XII y el XIII a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en los términos establecido en el anexo a esta ley.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Innecesidad de adaptación del planeamiento urbanístico.*



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

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

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

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

Segunda. Régimen aplicable a las actuaciones territoriales 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.

Séptima. Aplicación a programas aprobados con anterioridad.



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

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

Las memorias ambientales emitidas al amparo de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que le son propios si, una vez notificadas al promotor, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la ley de modificación Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa.*

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

DISPOSICIÓN FINAL

Única. *Entrada en vigor.*

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

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

València, 5 de febrero de 2019

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

ANEXO

RELACIÓN COMPLETA, EN SU NUEVA REDACCIÓN, DE LOS PRECEPTOS QUE SE MODIFICAN DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE

Uno. El artículo 1 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 1. *Objeto de esta ley.*

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

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

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

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



«Artículo 3.

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

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

«y delimitarla en la cartografía temática del Instituto Cartográfico Valenciano.»

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

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

«m) Los ámbitos que 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.»

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

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

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

«4. Los instrumentos de paisaje serán:

a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley. Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial.

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.

c) Los programas de paisaje, que 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 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.»

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

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

- a) Debe priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la segregación y la dispersión urbanas, con el fin de posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espaciales de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.
- b) Debe impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos.»

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

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

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

- a) Identificará las masas de agua, superficiales y subterráneas y las zonas húmedas así como las zonas vulnerables y sensibles a la contaminación de las aguas, y regulará perímetros de protección en torno a las captaciones de agua para la producción de agua potable.
- b) Adaptará los nuevos desarrollos territoriales a la gestión y el uso sostenible a largo plazo de las masas de agua.
- c) Ubicará espacios libres de edificación junto al dominio público hidráulico, a lo largo de toda su extensión y en las zonas con elevada peligrosidad por inundaciones, y promoverá, preservará y pondrá en valor el buen estado de las masas de agua, los paisajes de agua y su patrimonio hidráulico.
- d) Respetará el régimen hidrológico, la morfología de los lechos fluviales y el espacio fluvial ribereño, salvo que existan causas justificadas de interés general.
- e) Preverá infraestructuras de saneamiento y de depuración que eviten vertidos contaminantes al subsuelo y al dominio público hídrico o marítimo, y que aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable.



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

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

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

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

«Artículo 13. *Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.»

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

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



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

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

«f) Directrices, criterios y normas que regulen las decisiones públicas sobre la infraestructura verde del territorio, la formulación del planeamiento municipal, las transformaciones futuras del territorio, las declaraciones de interés comunitario, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, los proyectos de infraestructura pública más relevantes y, en general, el ejercicio de las competencias públicas con proyección territorial.»

Trece. El artículo 17 queda redactado como sigue:

«Artículo 17. *Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles. Definición y requisitos.*

1. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales de interés general y estratégico, de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell.

2. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta y localizarse en terrenos situados en uno o varios términos municipales, cualquiera que sea su zonificación, clasificación, estado de urbanización o uso previsto por el planeamiento urbanístico y territorial anterior a su aprobación.

3. El ámbito del proyecto de inversión estratégica sostenible constituirá una única zona de ordenación urbanística, cuyo uso predominante será el propio del proyecto que motiva la modificación. Desde el comienzo de la iniciativa debe realizarse un estudio de alternativas tanto del documento de ordenación como del proyecto a ejecutar.

4. Deberán constituirse como una única parcela urbanística acorde con el uso o actividad a la que se destina, con inscripción registral de dicha condición sobre la finca o fincas registrales comprendidas, pudiendo desarrollarse mediante sociedad de carácter empresarial, pública, privada o mixta y ejecutada en régimen de unidad de gestión por sus titulares. De forma excepcional se podrá dar lugar a distintas parcelas urbanísticas con titulares distintos, pero los usos y edificaciones autorizables en las mismas siempre deberán estar directamente relacionados, o ser complementarios, con la actividad que motiva el proyecto de inversión estratégica sostenible.

5. Debe justificarse la dificultad de llevar a cabo su desarrollo urbanístico mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en la sección IV del capítulo III del título II, libro I, de esta ley por no ser necesaria la previsión en su ordenación de suelos o dotaciones de destino público constituyentes de un tejido urbano propio de la trama de los polígonos industriales o terciarios, salvo los estrictamente precisos para garantizar su conexión con las redes generales, al vincularse la totalidad de su suelo al uso o actividad a la que se destina el proyecto de inversión estratégica sostenible. Asimismo, debe justificarse la dificultad de su desarrollo mediante declaración de interés comunitario regulada en el capítulo I del título IV, libro II, de esta ley para el suelo no urbanizable, en razón de su excepcional orden de magnitud.

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

a) Congruencia con la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la 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, de sostenibilidad económica y de impacto de género de la actuación.

El estudio de impacto económico y social sobre la ocupación incorporará un análisis de la posible repercusión en la ocupación preexistente a la tramitación del proyecto de inversión estratégica sostenible en

sectores y usos iguales o similares a los previstos en el proyecto de inversión estratégica sostenible y una previsión de evolución y el balance de empleo de hombres y mujeres, a medio y largo plazo en el ámbito de influencia del proyecto de inversión estratégica sostenible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación. La superficie de parque público destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos no computará a efectos del cálculo del índice de ocupación de suelo en los términos establecidos en la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana o disposición que la sustituya.

3. La superficie mínima de parque público de cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse de la siguiente forma:

a) En un 70 % en municipios de menos de 2.000 habitantes y no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.

b) En un 50 % en los municipios con población igual o mayor de 2.000 habitantes y menor de 5.000 habitantes y no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.

c) En un 25 % en los municipios con una población igual o mayor de 5.000 habitantes y menor de 15.000



habitantes y no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.

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

La aplicación de esta minoración exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en la ficha de gestión del mismo de uno o varios proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano, cuyo coste sea equivalente al presupuesto que se obtendría aplicando como mínimo el módulo por metro cuadrado de suelo establecido en el apartado III.3.4 del anexo IV de esta ley a la superficie de parque público que se ha visto reducida tras la aplicación de la minoración señalada en este apartado. Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, estos proyectos se realizarán por la administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá un programa de inversión progresiva en el tiempo de ejecución del o de los proyectos de uso público, que no podrá ser superior a veinte años y en el décimo año deberá estar ejecutado, al menos, en un 50 %. El incumplimiento de este programa determinará la imposibilidad de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.

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

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

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

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

7. El estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento. A este estándar le será de aplicación la minoración prevista en los apartados 3 y 4 de este artículo, afectando exclusivamente al estándar de 5 metros cuadrados de parque público por habitante.

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

Dieciséis. El artículo 25 queda redactado como sigue:

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

2. La ordenación estructural diferenciará:

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

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

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

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



IV de esta ley.

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

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

Diecisiete. El artículo 29 queda redactado como sigue:

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

a) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.

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

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

Dieciocho. El artículo 32 queda redactado como sigue:

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

Diecinueve. El artículo 33 queda redactado como sigue:

«1. Conforme a la legislación estatal del suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la 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 las normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad. También determina la delimitación del trazado de las vías pecuarias en su transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

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

g) La fijación de alineaciones y rasantes.

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

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

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

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

Veintidós. El artículo 36, apartados 2, 3, 4 y 5, queda redactado como sigue:



«2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.

b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos al menos un 5 % de la superficie del sector.

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

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

4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

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

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

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

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

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

5. En los supuestos del apartado anterior, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se



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

Veintitrés. El artículo 37 queda redactado como sigue:

«Artículo 37. *Usos terciarios especiales.*

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

2. En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano que ya esté urbanizado, para su reforma, regeneración o renovación, donde existan con anterioridad o se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, las superficies de suelo dotacional público que pudieran corresponder a la actuación urbanística podrá disminuirse en la misma superficie que los nuevos usos a implantar de ese carácter, con el límite del 50 % de las establecidas en el artículo 36 de esta ley. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 77 de esta ley podrá reducirse hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica.»

Veinticuatro. Se añade el apartado 8 al artículo 42:

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

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

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

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

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

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

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

- a) Intervenir como órgano ambiental y territorial en la elaboración y tramitación de los planes.
- b) Formular y tramitar los planes de acción territorial que atiendan a sus competencias.
- c) Aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.
- d) Informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea estatal o autonómica y aprobar los programas de paisaje promovidos por la Generalitat.
- e) En su caso, tramitar y aprobar los instrumentos urbanísticos de los proyectos de inversión estratégica sostenible.
- f) Subrogarse en las competencias urbanísticas municipales, excepcionalmente y previo apercibimiento, cuando el ayuntamiento falte gravemente a sus responsabilidades.»



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

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

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

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

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

Veintinueve. El artículo 48, apartado f, queda redactado como sigue:

«f) Público interesado: a los efectos de esta ley, se entenderá por público interesado:

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesado según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

I) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular o corregir las desigualdades por razón de género, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.

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

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

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

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

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

Treinta y uno. Se añade un nuevo artículo:

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

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

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



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

- a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.
- b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares.
- c) Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen.»

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

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

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

- a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.
- b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.
- c) Una 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.»

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

Se permitirá la participación telemática desde un fórum o espacio habilitado donde el documento sea abierto



a la ciudadanía y en el que se permita hacer aportaciones.»

«8. La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 51.2.d se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso. El informe ambiental se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

«b) Los resultados de las consultas, de la información pública y del plan de participación pública en los términos establecidos en el apartado 4.c del artículo 51 de esta ley.»

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

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

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

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

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

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

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

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

7. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el *Boletín Oficial de la Provincia*. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Esta publicación incluirá los siguientes documentos:

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

b) La declaración ambiental y territorial estratégica.

c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas,



y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan o programa.

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

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

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

«Artículo 56. *Seguimiento, modificación y caducidad.*»

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

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

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

«Artículo 58. *Tramitación simultánea de distintos planes.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«CAPÍTULO IV

Tramitación de los proyectos de inversión estratégica sostenible»



Cuarenta. 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, su acuerdo determinará sus requisitos urbanísticos, ambientales y territoriales que se aplicarán para cada actuación, teniendo en cuenta lo señalado en el documento de alcance de la evaluación ambiental y el informe previsto en el artículo 60.3.

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

3. La aprobación del plan y proyecto corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio. La aprobación de los instrumentos de gestión, seguimiento y control de su ejecución corresponde al órgano de la administración que, en cada caso, designe el Consell.

La aprobación del plan y proyecto puede ser simultánea a la de los instrumentos para su desarrollo y ejecución cuando así lo permitan las circunstancias del caso.»

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

«Artículo 60. *Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión 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, sus efectos favorables y permanentes desde el punto de vista económico, a nivel de renta y generación de empleo, y desde el punto de vista social y ambiental.

b) Descripción de las diferentes alternativas posibles, justificando la dificultad de gestionar urbanísticamente el desarrollo de su implantación mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de ordenación 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.

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

2. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio, una vez completado, si procede, el



trámite de subsanación y mejora de la solicitud, en los términos regulados en la legislación sobre procedimiento administrativo común, resolverá en el plazo de un mes sobre la admisión a trámite atendiendo a los requisitos del artículo 17 de esta ley, sin prejuzgar el sentido de la resolución final del Consell ni el resultado de la evaluación ambiental.

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

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

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

b) La determinación de aspectos ambientales, territoriales, inclusivos y funcionales que haya que considerar.

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

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

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

f) Resultado de las audiencias, consultas e información pública, mediante un informe en que se realice un resumen del contenido de las mismas y la forma en que van a ser recogidas o no en el informe que se emita.

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

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

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

Cuarenta y dos. El artículo 61 queda redactado como sigue:

«Artículo 61. *Elaboración y aprobación del plan y proyecto.*

1. El plan y proyecto serán elaborados, incorporando su estudio ambiental y territorial estratégico, con el alcance y condiciones prescritas en el acuerdo de declaración. El órgano responsable lo someterá a participación pública y consultas, según lo previsto en dicho acuerdo, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días. En el marco de dichas consultas, en todo caso, será preceptivo recabar informes de los ayuntamientos e instituciones afectadas.

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

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



a) Modificación del planeamiento vigente, sin que sean necesarios más trámites posteriores, ni otras condiciones de planeamiento o gestión urbanística más que las definidas en la propia resolución aprobatoria. Para ello el documento deberá abarcar todas las modificaciones de ordenación, fuera y dentro del ámbito de la actuación, de todos los instrumentos de ordenación afectados por ella.

b) Designación del promotor y fijación de sus obligaciones, que incluirán ejecutar y sufragar las obras, proyectos y actuaciones que se especifiquen, incluyendo la conexión de la actuación y el suplemento de las infraestructuras precisas para su integración equilibrada en el territorio.

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

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

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

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

4. El proyecto incluirá una estimación aproximada de los costes de urbanización, sobre la base de un anteproyecto de urbanización. El acuerdo del Consell establecerá el órgano competente para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y restantes instrumentos de gestión del plan, y del proyecto de edificación. La fijación de parámetros que estén relacionados con los costes de urbanización tendrá carácter provisional hasta tanto queden definitivamente fijados estos costes en el proyecto de urbanización aprobado.»

Cuarenta y tres. El artículo 62 queda redactado como sigue:

«Artículo 62. *Ejecución del proyecto de inversión estratégica sostenible.*

1. Con carácter previo a la eficacia de la resolución aprobatoria, se exigirá al promotor suscribir y garantizar sus compromisos en forma legal. Las garantías se prestarán ante la Generalitat, que deberá velar por el cumplimiento de la resolución aprobatoria.

2. El promotor deberá aportar ante el órgano designado competente para su aprobación, el proyecto de urbanización, el proyecto de edificación y restantes instrumentos de gestión en el plazo comprometido; asimismo deberá acreditar mediante certificación registral la inscripción de la condición a que se refiere el artículo 17.4 de esta ley. Las resoluciones adoptadas deberán ser comunicadas a la conselleria competente en ordenación del territorio a efectos de su seguimiento. El control de la ejecución de las obras de urbanización y edificación corresponderá a la administración municipal, que informará de su evolución y finalización al órgano autonómico responsable. No obstante, de manera subsidiaria, la administración autonómica podrá actuar en caso de inactividad municipal.

3. Si el promotor del 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.»

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

«Artículo 63. *Modificación de los planes y programas.*

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

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

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

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

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

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

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

4. La revisión y modificación de la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en la presente ley. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.

5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un



dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

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

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

Cuarenta y cinco. El artículo 64, apartado 1, queda redactado como sigue:

«1. La administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.»

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

«Artículo 68. *Principios generales y conceptos de gestión urbanística.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



aprovechamiento que corresponde a la administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

«Artículo 70. *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

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

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

2. Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la mejora del medio urbano y, en su caso, la rehabilitación o sustitución de las edificaciones preexistentes junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de ineficiencia energética. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas, en función del régimen aplicable de entre los establecidos en esta ley.

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

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

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

«Artículo 71. *Sujetos intervinientes.*

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

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación en los términos establecidos en esta ley y en la legislación del Estado sobre el suelo.

c) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.



d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando estas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

2. Están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

- a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.
- b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.
- c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.»

Cincuenta. El artículo 72 queda redactado como sigue:

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

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

Asimismo, el plan de reforma interior contendrá una memoria de viabilidad económica, un informe de sostenibilidad económica y un estudio ambiental y territorial estratégico para el caso de que fuera preceptiva la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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

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

- a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.
- b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata.

4. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en esta ley, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento, previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo en régimen de gestión por propietarios, o por la administración pública por medio de gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.

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

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



7. La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior se 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.

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

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

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

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

«Artículo 73. *Programas de actuación de renovación y regeneración urbana.*

El desarrollo de una actuación de renovación o regeneración urbana precisará de programa de actuación que incluirá además del contenido establecido en el artículo 111 o 166 de esta ley, según se trate de un programa de actuación integrada o de actuación aislada, la forma de aplicación de las cargas al desarrollo de la actuación, incluido, en su caso, un estudio de distribución de las contribuciones especiales entre los especialmente beneficiados.

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

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

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

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

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

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

Cincuenta y cuatro. Se añade el artículo 76 bis:



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

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en 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.»

Cincuenta y cinco. Se modifica el artículo 77, apartado 1, y se añade el apartado 3, que quedan redactados como sigue:

«1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de los mismos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

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

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

3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo.»



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sesenta. Se añade el artículo 86 bis:

«Artículo 86 bis. *Reglas especiales en la gestión directa.*

1. En la gestión directa, el proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes pertenecientes inicialmente a los propietarios que se hayan abstenido de participar. Estas parcelas se adjudicarán provisionalmente a la administración, fijándose la indemnización que corresponda percibir a los propietarios por el valor del suelo según la situación básica del suelo de acuerdo con la legislación de suelo del Estado. En el trámite de información al público de la reparcelación estas parcelas se podrán adjudicar a terceros mediante subasta. El precio de partida será el importe de la indemnización, y la adjudicación se efectuará a quien en ese trámite ofrezca el mayor precio.

2. Quien resulte seleccionado, efectuado el pago, figurará en la reparcelación como adjudicatario de las parcelas, y serán a su cargo los costes de urbanización que correspondan.

3. Antes de aprobar la reparcelación, la administración abonará al propietario a que se refiere el apartado 1 de este artículo el importe de la indemnización, según el precio resultante de la subasta.

4. En caso de quedar desierta la subasta, el ayuntamiento, como propietario de los terrenos, asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad.»

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

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



estatal.

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

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

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

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración 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 iniciales, mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

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

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

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

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

Sesenta y tres. El artículo 93 queda redactado como sigue:

«1. La aprobación de la reparcelación 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 y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.

3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasaré estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.»

Sesenta y cuatro. El artículo 96 queda redactado como sigue:

«Artículo 96. *Reparcelación económica.*

La reparcelación económica cumplirá las siguientes determinaciones:

a) La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en el ámbito de actuación, hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.

b) La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones 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 concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.»

Sesenta y cinco. El artículo 99, apartados 1, 3 y 4, queda redactado como sigue:

«1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.

b) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.

c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.

d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.

e) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

f) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.

g) Los previstos en el artículo 72.8.

3. Como regla general, la gestión del patrimonio público de suelo preferirá el arrendamiento o alquiler a la enajenación. En caso de enajenación se preferirá la del derecho de superficie a la del pleno dominio. A tales efectos:

a) El arrendamiento o alquiler se regirá por lo establecido en la legislación de vivienda de la Comunitat Valenciana y sobre el patrimonio de las administraciones públicas.

b) El régimen del derecho de superficie es el establecido en la legislación estatal de suelo.

c) La transmisión del pleno dominio se realizará de acuerdo con la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas.



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

- a) Mediante enajenación por concurso público.
- b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.
- c) Directamente por precio no inferior al valor de los terrenos a entidades de carácter benéfico y social, cooperativas de viviendas y promotores públicos que promuevan la construcción de viviendas protegidas. El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.
- d) Directamente mediante el derecho de superficie a entidades de carácter benéfico y social, a cooperativas de viviendas y a promotores públicos, con el objeto de construir vivienda tipificada como social o promover la construcción de viviendas de protección pública.
- e) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o cualquier otra de las actuaciones previstas en el apartado 1 de este artículo.»

Sesenta y seis. El artículo 103, apartado 1, queda redactado como sigue:

«1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales o nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.»

Sesenta y siete. El artículo 104 queda redactado como sigue:

«1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, los propietarios podrán anunciar a la administración competente su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.

2. Por solicitar la expropiación demandada, el titular de la propiedad deberá justificar la imposibilidad de efectuar la justa distribución de los beneficios y cargas en el marco del plan general. A tal efecto, los propietarios podrán presentar sus hojas de aprecio y, transcurridos tres meses sin que la administración competente notifique su aceptación o remita sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios podrán recurrir a la intervención del jurado provincial de expropiación forzosa. La valoración se entenderá referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la ley.

3. Lo establecido en los apartados anteriores no será aplicable:

- a) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.
- b) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si, en el momento de la afectación, los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- c) A los propietarios que hayan obtenido una autorización para usos y obras provisionales, o cuando conste la obtención de un rendimiento económico, esté o no amparado mediante la correspondiente licencia.

4. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto, se ha aprobado inicialmente una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un sector o unidad de ejecución al efecto de su gestión, dichos plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva.

5. Los propietarios de las reservas de aprovechamiento, previa justificación de la imposibilidad de transferir la reserva, podrán solicitar la expropiación y ejercer los derechos regulados en los puntos 1 y 2, respecto de los terrenos que cedieron, en el plazo establecido en el artículo 84 de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, sin que le sea de aplicación la regulación contemplada en la frase última de dicho artículo: «Esta suspensión de plazo no afecta a las reservas de aprovechamiento ni a ningún caso en que la administración ya haya obtenido y ocupado los terrenos».

6. El ejercicio del derecho a instar la expropiación por ministerio de la ley, exige la acreditación fehaciente por parte del solicitante de su condición de propietario o causahabiente de los correspondientes terrenos dotacionales, así como de haber ostentando la condición de propietario durante la totalidad de los plazos a que se refieren los apartados primero y segundo del presente artículo o de causahabiente desde la muerte del propietario, sin cuyo requisito no podrá valorarse el bien por el jurado provincial de expropiación forzosa. En el caso de producirse una transmisión onerosa de la propiedad durante el transcurso de los referidos plazos, se reiniciará el cómputo de los mismos para el nuevo propietario.

7. Las transmisiones inter vivos de aquellos terrenos calificados como dotación pública en cualquiera de las categoría relacionadas en el apartado I.2 del anexo IV, en los que concurren las condiciones a que se refiere el apartado primero de este artículo, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte del ayuntamiento o administración competente para su obtención.

El derecho de tanteo podrá ejercerse dentro del plazo máximo de tres meses contados a partir de la notificación fehaciente a la administración, previa a la transmisión efectuada por el propietario.

El derecho de retracto podrá ejercerse en el plazo máximo de un año contado a partir del momento en que la administración tenga constancia fehaciente de la transmisión. A este efecto, los notarios y registradores que autoricen o inscriban, respectivamente, escrituras de transmisión de terrenos calificados como dotación pública lo pondrán en conocimiento de la administración.

8. Cuando se acredite que el ejercicio de la expropiación rogada comprometiera seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, el ayuntamiento podrá declarar motivadamente la imposibilidad material de dar cumplimiento a lo previsto en este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley.

Dicha declaración, para ser eficaz, deberá acordarse por el pleno del ayuntamiento, previa audiencia del interesado, y producirse antes de transcurrir los plazos previstos en este precepto y, en todo caso, antes de la resolución del jurado provincial de expropiación forzosa. La declaración comportará el derecho del titular a percibir los intereses legales calculados conforme al justiprecio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años.»

Sesenta y ocho. El artículo 106, apartado 1.c, queda redactado como sigue:

«Artículo 106. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.»

Sesenta y nueve. El artículo 110 queda redactado como sigue:

«Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:



1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) 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.»

Setenta. El artículo 111, apartados 3 y 4.d, queda redactado como sigue:

«3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por los propietarios y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de esta ley para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.

b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.

c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.

4. (...) d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.»

Setenta y uno. Se modifica la redacción del artículo 113, con el siguiente texto:

«Artículo 113. *Modalidades de la gestión urbanística.*



1. La condición de urbanizador prioritariamente deberá asumirla en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

2. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.

3. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podrá atribuirse, siempre que se aprecie la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia.

4. En todo caso, la adquisición, por el procedimiento y en las condiciones previstas en la presente ley, de la condición de urbanizadora por persona distinta de la propia administración urbanística o sus entidades instrumentales, será siempre a riesgo y ventura del urbanizador y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación.»

Setenta y dos. Se modifica la redacción del artículo 114, el cual queda redactado de la siguiente manera:

«1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) El propietario único o los propietarios de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, podrán actuar por gestión urbanística por propietarios los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.»

Setenta y tres. El artículo 117, apartados 1 y 2, queda redactado como sigue:

«1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por sí mismas o a través de organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante gestión directa, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 50 y 51.»

Setenta y cuatro. En el artículo 118, se añaden los apartados 2 a 4, que quedan redactados como sigue:



«2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 50 y 51. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas los propietarios iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 121 de esta ley. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 121, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde efectuará las siguientes actuaciones:

- a) Requerirá al aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.
- b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.»

Setenta y cinco. El artículo 121, apartados 2 y 4 último párrafo, queda redactado como sigue:

«2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:

- 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.»

Setenta y seis. El artículo 122, apartado 1 y 9, queda redactado como sigue:

«1. En el plazo máximo de un mes desde la admisión a trámite de la iniciativa, o desde la recepción del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, el ayuntamiento en pleno aprobará las bases de programación que regirán la contratación del agente urbanizador.»

«9. Las bases de programación se publicarán en el perfil del contratante de la página web del ayuntamiento, así como los trámites esenciales del expediente de selección y adjudicación de la condición de urbanizador.»

Setenta y siete. El artículo 124, apartados 1, 4, 5 y 9, queda redactado como sigue y se añade un apartado 10:

«1. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el ayuntamiento someterá todas las alternativas técnicas

a información pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas, conforme al artículo 53 o 57 de esta ley, según proceda, y lo notificará a los titulares catastrales y registrales de los terrenos incluidos en la actuación, así como a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos se hubiesen personado o aportado sugerencias a las distintas fases de aprobación del programa.»

«4. Si, de acuerdo con lo establecido en los apartados 7 y 8 de este artículo, el ayuntamiento introdujera alteraciones en la alternativa técnica, ya fuese por reelaboración de las propuestas concurrentes u otras razones de interés público, que la modificaran sustancialmente, el ayuntamiento vendrá obligado a llevar a cabo una información pública adicional de la alternativa técnica con sus modificaciones, por plazo de veinte días hábiles con carácter previo a la adopción del respectivo acuerdo. Idéntica cautela habrá de observarse en el supuesto de que la aprobación de la alternativa técnica pudiese comportar modificación de la ordenación estructural.

5. La alternativa técnica del programa de actuación integrada será elegida por el órgano competente del ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo. El cómputo del plazo se interrumpirá en los supuestos en que la alternativa técnica precise evaluación ambiental y territorial estratégica hasta la notificación de la declaración ambiental y territorial estratégica. La falta de resolución expresa en el plazo establecido permitirá a los licitadores retirar sus ofertas y solicitar la compensación económica por el importe de los costes de elaboración del documento del programa de actuación presentado, cuando la demora sea por causa imputable a la administración 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. El acuerdo del órgano municipal competente de selección de la alternativa técnica se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia*. Este acuerdo podrá ser objeto de recurso administrativo de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

10. En todo lo relativo a las actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada, selección del urbanizador y sus relaciones con la administración actuante y terceros interesados cuando no estuviese expresamente regulado en la presente ley, sus normas de desarrollo y las bases de programación respectivas, se estará con carácter supletorio a las determinaciones de la legislación de contratos del sector público.»

Setenta y ocho. El artículo 125, apartado 2, queda redactado como sigue:

«2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio, y en los avisos a los colindantes y afectados, la posibilidad de presentar proposiciones 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*.»

Setenta y nueve. El artículo 127, apartados 1, 3 y 4, queda redactado como sigue:

«1. Concluidas las anteriores actuaciones, en el plazo máximo de diez días, el alcalde u órgano municipal competente según lo previsto en la legislación de contratos del sector público:

a) Designará con la condición de urbanizador a quien resulte merecedor de ella y declarará aprobado el programa de actuación integrada escogido.

b) Citará al urbanizador electo para suscribir el convenio de programación. Si el urbanizador desatiende el emplazamiento, decaerá en su derecho, pudiendo pasar este al siguiente candidato.

c) Ordenará la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, conforme al apartado 3 de este artículo.»

«3. Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá



expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

4. La garantía provisional prestada por el urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la firma del convenio de programación, momento en el que deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa.»

Ochenta. El artículo 130 queda redactado como sigue:

«Los proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos, o de aplicación para el desarrollo del programa de actuación integrada, si no resultan designados urbanizadores, podrán reclamar de este, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización, el derecho de reintegro de los gastos de proyectos, debidamente justificados. Asimismo, salvo pacto en contrario, podrán reclamar del urbanizador adjudicatario un premio del 20 % de dichos gastos del proyecto que deberá abonarlo no más tarde de treinta días desde la fecha de emisión la primera cuota de las cargas de urbanización.»

Ochenta y uno. El artículo 131 queda redactado como sigue:

«La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las previsiones del propio programa, por las bases de programación, por lo establecido en la presente ley y las normas que la desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.»

Ochenta y dos. El artículo 132, apartado 3, queda redactado como sigue:

«3. El urbanizador responderá, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración, en cuyo caso será la administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados.»

Ochenta y tres. El artículo 143 queda redactado como sigue:

«1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los gastos presupuestados en el mismo como máximo, conforme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

2. La 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 metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.»



Ochenta y cuatro. Se añade un apartado 4 al artículo 144:

«4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.»

Ochenta y cinco. El artículo 147 apartado 3, queda redactado como sigue:

«3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.»

Ochenta y seis. El artículo 149, apartado 4, queda redactado como sigue:

«4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.»

Ochenta y siete. El artículo 151 queda redactado como sigue:

«1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores, o en su caso a los propietarios aspirantes a urbanizador, la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la firma del convenio de programación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al 2 % de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2. Los urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán 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.»

Ochenta y ocho. Se añade el apartado 4 al artículo 152:

«4. En los supuestos a los que se refiere el apartado anterior, salvo que se haya constituido una garantía financiera por el cumplimiento de los deberes del urbanizador, la resolución del programa implicará que el ayuntamiento quede como titular fiduciario de las correspondientes parcelas. Si se efectúa otra adjudicación del programa, estas parcelas se adjudicarán al nuevo urbanizador en concepto de retribución. En el caso de que se tramite la reversión de la reparcelación, se llevará a cabo su restitución a quienes hubieran retribuido en terrenos.»



Ochenta y nueve. El artículo 153, apartado 1, inciso final, y 3, queda redactado como sigue:

«1. Al optar un propietario por la retribución en metálico al urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La 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 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.»

Noventa. Los artículos 160 y 161 se refunden en el artículo 160.

El artículo 162 se renumera como artículo 161.

El artículo 160 queda redactado como sigue:

«Artículo 160. *Finalización normal del programa de actuación integrada. Recepción y conservación de la urbanización.*

1. El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

2. Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

3. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

4. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

5. La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta, la contratación de la conservación de la urbanización se realizará de conformidad con la legislación de contratos del sector público. No obstante, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular.»

Noventa y uno. Los artículos 163 y 164 se refunden en el artículo 162, que queda redactado como sigue:

«Artículo 162. *Finalización anormal del programa de actuación integrada. Caducidad y resolución.*



1. La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:

- a) Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.
- b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el urbanizador.

3. Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada por:

- a) Causa de fuerza mayor.
- b) Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

4. Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

- a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.
- b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.
- c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.
- d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.
- e) Renuncia injustificada.
- f) Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

5. El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

- a) La incautación de las garantías.
- b) La imposición de penalidades.
- c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.

6. Los cambios regulados en las letras a y b del apartado 3 de este artículo se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

7. La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.

8. El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, previa comunicación al Registro de Programas de Actuación.

9. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de ocho meses.»

Noventa y dos. El artículo 163 queda redactado como sigue:

«Artículo 163. *Consecuencias objetivas de la caducidad o resolución del programa de actuación integrada.*

1. Al resolver y declarar la caducidad del programa de actuación integrada la administración urbanística



actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización. El ayuntamiento podrá optar por.

a) Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a la presente ley, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de 5 años prorrogable a 10 años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación, o por plazo de diez años, prorrogable una sola vez por cinco años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación.

b) Dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso reparcelatorio y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley y en la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unidad de ejecución y aplicar la regla del apartado a o b en función del análisis de cada uno de los ámbitos de la actuación.

2. A estos efectos podrá:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido legalmente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones aisladas; autorizar, en su caso, que el propietario de la parcela complete la urbanización en régimen de actuación aislada, y mantener el resto de los terrenos en alguna de las situaciones a que se refieren los apartados siguientes.

c) Declarar la sujeción del ámbito de la actuación, o de parte de él, al régimen del suelo urbanizable sin programación o del suelo no urbanizable.

d) La administración, en caso de mantener la gestión indirecta del programa de actuación integrada, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 126 de esta ley, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del programa de actuación.

e) Subsidiariamente, incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo urbanizador, o la administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

f) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes, dirimiendo y declarando las responsabilidades y penalizaciones correspondientes y acordando la incautación de garantías y la imposición de sanciones cuando proceda.

g) También podrá acordarse la directa intervención gestora de la administración para la prosecución provisional del programa de actuación mientras se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

h) Levantar acta de recepción de la urbanización con las tachas que correspondan, realizar la medición y liquidación de las obras de urbanización realmente ejecutadas y, en su caso, entregarla al nuevo urbanizador.

i) Salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, se podrá disponer bien la devolución de la contribución a las cargas de urbanización, en metálico o en terrenos, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación, por el mismo procedimiento seguido para su adopción, de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del programa de actuación cancelado, o bien la compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización, con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.»

Noventa y tres. Se elabora un nuevo artículo 164 y se reenumeran los siguientes artículos: 166, que pasa a ser el 165; el artículo 167 que pasa a ser el 166; y el artículo 168 que pasa a ser el 167.

El artículo 164 queda redactado como sigue:

«Artículo 164. *La reversión de la reparcelación.*

1. Al resolver el programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización



de las obras de urbanización.

2. En el caso de no haberse aprobado la reparcelación, la administración al resolver el programa de actuación integrada deberá acordar 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 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. 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.»

Noventa y cuatro. El artículo 169 se renumera como 168 y se modifica su letra a, que queda redactada como sigue:

«a) Integrar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada del ámbito de un programa de actuación, excluidos los de dominio público. Se acreditará incorporando a la escritura de pública de constitución un plano que identifique el ámbito de la actuación y sobre el que se reflejen las parcelas catastrales de las fincas afectadas por la misma.»

Noventa y cinco. El artículo 170 se renumera como 169.

Por otra parte, el nuevo artículo 170 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 170. *Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.*

1. Los municipios están obligados a elaborar y mantener en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene solo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario.

2. La inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar deberá notificarse al Registro de la Propiedad.

3. La inclusión se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario. Para su constancia en el Registro de la Propiedad, bastará con la certificación administrativa que, cumpliendo los requisitos de la legislación hipotecaria, transcriba la orden de ejecución o la declaración de inclusión y acredite su notificación al titular registral.

4. Los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes que en el plazo de cinco años desde la aprobación de esta ley que no tengan elaborado y en vigor el registro de solares no podrán aprobar instrumentos de ordenación y gestión que reclasifiquen nuevos suelos de uso lucrativos.

Noventa y seis. Se renumeran los artículos: 172 como 171; el 173 como 172; el 174 como 173; y el 175 como 174.

Además, se modifica el apartado 2 del artículo 174 que queda redactado como sigue:

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

Noventa y siete. Se añade un nuevo artículo 175:

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

Cuando la administración ejecute obras de infraestructuras, dotaciones o equipamientos que doten de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas, podrá imponer a los propietarios de las mismas, mediante cuotas de urbanización reguladas en el artículo 149 de esta ley, el pago de los costes de dichas obras. En estos casos la administración calculará las cuotas de liquidación de acuerdo con los criterios establecidos para su cálculo en el seno de un proyecto de reparcelación, incluyendo un plan de pagos para cada uno de los propietarios afectados. A los propietarios con edificación construida podrá exigírseles el pago desde el



inicio de las obras. Al resto de propietarios no podrá exigírseles el pago de las cuotas de urbanización hasta que la parcela de la que cada uno sea titular adquiera la condición de solar. En este caso, la finca quedará afecta al pago de dicha cuota de urbanización con carácter real, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo.»

Noventa y ocho. Se añade un apartado 2 al artículo 176:

«En los ámbitos de actuaciones aisladas, el otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

- a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 178.
- b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.
- c) Transmitir a la administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a la parcela de la condición de solar, sin perjuicio de servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido.
- d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar.

El pleno cumplimiento de todas las condiciones anteriores por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materialización con sujeción al plazo establecido en la licencia o en la presente ley.»

Noventa y nueve. Se modifica el título del artículo 177, se modifica la letra c del apartado 2 y se añade un apartado 4:

«Artículo 177. *Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.*

2. (...) c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.»

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

Cien. El artículo 178 queda redactado como sigue:

«1. Las parcelas que no tengan la condición de solar para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia, que se hará también constar en las escrituras de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.

No obstante, las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de esta ley en suelo urbanizable o urbano podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

2. Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el



planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 77 de esta ley.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se entiende por parcela la superficie delimitada conforme al plan, susceptible de servir como soporte de la edificación.»

Ciento uno. El artículo 179 queda redactado como sigue:

«1. Los propietarios de solares y edificios a rehabilitar, deberán solicitar licencia de edificación en el plazo establecido en el plan o en el programa de actuación. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar, o de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberán iniciar el proceso de edificación y, en su caso, urbanización, en el plazo establecido en el plan. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que fuera posible su programación como actuación aislada.

Los planes fijarán los plazos de edificación de solares y, en su caso, urbanización de actuaciones aisladas en suelo urbano atendiendo a las circunstancias económicas, sociales y de ordenación urbana, sin que en ningún caso este plazo pueda ser superior a seis años.

2. Los propietarios de los solares e inmuebles señalados en el número 1 anterior deberán iniciar la edificación o rehabilitación, y en su caso la urbanización, a que tengan obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan o el programa y concretados en la licencia municipal. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

3. Los ayuntamientos en municipios de población de más de 10.000 habitantes delimitarán ámbitos a los efectos de dictar órdenes de edificación, rehabilitación o ejecución de actuaciones aisladas, atendiendo a un estudio objetivo de la demanda real de vivienda en la zona o, en su caso, de suelo para actividades productivas, y de acuerdo con criterios materiales o territoriales, expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación. Si los ayuntamientos no delimitaran estos ámbitos en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ley por la que se modifica la Ley 5/2014, de 15 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se presumirá que dicho ámbito coincide:

a) Con el suelo de uso residencial del municipio efectivamente urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley 6/94, reguladora de la actividad urbanística.

b) Con todo el suelo urbano de uso terciario o industrial.

En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes, la delimitación de ámbitos de actuación y las obligaciones derivadas de los mismos, reguladas en este precepto y concordantes, será una facultad discrecional del ayuntamiento.»

Ciento dos. El artículo 180 queda redactado como sigue:

«Artículo 180. *Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.*

1. Los propietarios de construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio.

2. Los propietarios de toda edificación con uso residencial destinado a vivienda de antigüedad superior a cincuenta años, en los términos y condiciones que haya determinado reglamentariamente la conselleria competente



en materia de vivienda, deberán promover, al menos cada diez años, la realización de una inspección técnica, a cargo de facultativo competente que evalúe el estado de conservación del edificio.

3. Las inspecciones técnicas en edificios con uso residencial se realizarán de acuerdo con el documento informe de evaluación del edificio, que contempla aspectos relativos al estado de conservación, pero también respecto a la accesibilidad universal y a la eficiencia energética según los siguientes apartados:

a) Evaluación del estado de conservación del edificio reflejando los resultados de la inspección, indicando los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, o para mantener o rehabilitar sus dependencias adecuándolas al uso a que se destinen.

b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) Evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

4. La eficacia a efectos administrativos del informe de evaluación del edificio, de uso residencial, requerirá la inscripción del mismo en el registro autonómico habilitado al efecto.

5. Los propietarios de edificios de uso residencial que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de 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. La conselleria competente en materia de vivienda 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, regulados en el artículo 264.2 de esta ley.

Los ayuntamientos podrán igualmente exigir la exhibición o la emisión del informe de evaluación si se pone de manifiesto la posible existencia de daños estructurales o peligro para las personas o las cosas, a los efectos de dictar las ordenes de ejecución correspondientes.

7. El resto de los propietarios de construcciones y edificios con tipologías y usos no residenciales de más de cincuenta años deberán realizar la inspección técnica a que se refiere el apartado 3.ª de este artículo al menos cada diez años, en los términos y condiciones que reglamentariamente se determine.»

Ciento tres. Se añade el artículo 180 bis:

«Artículo 180 bis. *Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística.*

1. Los propietarios, y demás obligados de acuerdo con la legislación del suelo del Estado, de edificaciones que sean susceptibles de albergar usos residenciales, industriales o terciarios, estén situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubica la edificación de los servicios urbanísticos básicos, en los siguientes términos.

a) En el caso de edificaciones en suelo urbano, deben realizar las actuaciones necesarias para dotar a los terrenos sobre los que se erigen de la condición de solar, de acuerdo con el artículo 177 de esta ley, bien sea mediante licencia urbanística o programa de actuación integrada o aislada.

b) En el caso de edificaciones en suelo urbanizable, deben realizar las actuaciones necesarias para llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos hasta que adquieran la condición de solar de acuerdo con el título II del libro II de la ley, en su defecto, y hasta tanto se realiza la urbanización, deberán dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos exigibles para las edificaciones en suelo no urbanizable.

c) En el caso de edificaciones en suelo no urbanizable deberán contar con los servicios urbanísticos en los



términos establecidos en el artículo 197 de esta ley, si se trata de edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes, si se trata de edificaciones que deben incluirse en ámbitos sujetos a una actuación de minimización de impactos.

2. Las actuaciones sobre las edificaciones en suelos urbanizables sin programación y en suelos no urbanizables a que se refiere el apartado anterior, deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias para cumplir con lo preceptuado en el artículo 20.2 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en los artículos 8 y 196 de esta ley. Esta obligación también puede incluir actuaciones sobre elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. En los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se efectuará a través de los procedimientos de transformación urbanística regulados en el título II del libro II de esta ley; a estos efectos se aprobará el correspondiente proyecto de urbanización.

En suelos consolidados por la edificación preexistente se podrán aprobar proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación. Estas obras se financiarán mediante contribuciones especiales, otros mecanismos de financiación que pueda prever la legislación sectorial de aplicación o cuotas de urbanización de las reguladas en el artículo 149 de la presente ley siempre que doten de la condición de solar a las parcelas afectadas. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de esta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.

En este caso las cuotas de urbanización y su imposición o modificación tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base del proyecto de obras, al que se unirán una memoria justificativa y una cuenta detallada y justificada que se someterá a audiencia previa de los afectados antes de su aprobación por el pleno municipal o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación.

4. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de esta ley en suelo urbanizable o urbano podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

Ciento cuatro. El artículo 183 queda redactado como sigue:

«Artículo 183. *Órdenes de adaptación al entorno.*

Los planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación de los edificios al entorno. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.»

Ciento cinco. El artículo 184 queda redactado como sigue:

«Artículo 184. *Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa.*

1. En el caso de haberse superado los plazos para edificar referidos en el artículo 179 de esta ley, el ayuntamiento dictará una orden individualizada de edificación o rehabilitación en los ámbitos de actuación referidos en dicho artículo, de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) A instancia de un particular interesado, previa presentación de un documento que fundamente el presunto incumplimiento de edificación en plazo sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

b) De oficio, por el ayuntamiento, tras la detección del transcurso de los plazos establecidos para satisfacer



el deber de edificar.

c) La orden se someterá a información pública por el plazo de un mes anunciándose en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un periódico de la provincia de amplia difusión y se tendrá que notificar simultánea o previamente de manera expresa a la propiedad y a los titulares de derechos reales, otorgándoles el plazo de dos meses a los efectos de que:

1) Se opongan, alegando que no existe incumplimiento, que el mismo no es imputable a la propiedad, sino a decisión administrativa o cualquier otro motivo que a su derecho convenga.

2) Se comprometan a solicitar licencia en un plazo máximo adicional e improrrogable de otros dos meses y efectivamente a edificar otorgando fianza del 5 % del coste de las obras mediante la presentación del preceptivo proyecto básico de edificación.

3) Manifiesten su voluntad de adherirse, en su caso, al régimen concertado con el promotor que sea seleccionado en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en esta ley. En ese caso podrán recibir, mediante reparcelación horizontal forzosa, partes o departamentos construidos del edificio en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufragen o del valor de la finca aportada de que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.

2. La orden advertirá al propietario y a los titulares de derechos reales que, si no solicitan licencia en los términos establecidos en el punto 2 anterior y efectivamente construyen o se adhieren a la ejecución concertada, o si los informes técnicos y jurídicos municipales impidieran la concesión de la licencia, decaería automáticamente la facultad adicional otorgada para su solicitud y el procedimiento de declaración de incumplimiento continuará con las consecuencias indicadas en este capítulo.

3. De forma simultánea a la emisión de la orden, el ayuntamiento procederá a tramitar y declarar de forma expresa la caducidad de las licencias otorgadas en el solar o edificio de que se trate en los casos que hubieren excedido los plazos establecidos en el plan, en el programa de actuación o en esta ley.

El ayuntamiento inscribirá el inmueble en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y comunicará al registro de la propiedad la orden de edificación dictada para hacerlo constar mediante nota al margen.

4. Las corporaciones públicas y las empresas que poseyeren solares o inmuebles destinados a ampliaciones de edificios o instalaciones necesarias para la actividad productiva existente en los mismos, podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos, por autorización del ayuntamiento, previo informe de la conselleria competente en urbanismo y, en su caso, de la de industria o comercio.

5. Transcurrido el plazo de dos meses, la administración resolverá:

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

b) Declarando el incumplimiento del deber, en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputables al propietario. Asimismo, se procederá a la inscripción en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y se elegirá el régimen de edificación forzosa mediante sustitución forzosa, venta forzosa o expropiación forzosa, según 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.

c) No obstante la letra anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de un concurso de programas de actuación aislada en la modalidad de ejecución con pago de partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, sin proceder a la declaración de incumplimiento y sin aplicación de la sanción establecida en el artículo 103.4 de esta ley.

6. La inexistencia del registro municipal señalado no afectará a la validez y eficacia de las resoluciones declaratorias de incumplimiento, ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación del suelo de Estado.»

Ciento seis. El artículo 185 queda redactado como sigue:



«Artículo 185. *Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada.*

1. La ejecución por sustitución forzosa se realizará mediante la aprobación de un programa de actuación aislada a ejecutar por adjudicatario seleccionado en régimen de pública 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, previo análisis de la viabilidad económica del desarrollo de la actuación, se iniciará, de oficio o a instancia de particular, por el alcalde mediante la convocatoria de concurso de acuerdo con lo establecido en el artículo 186 de esta ley, en lo dispuesto en la misma para programas de actuación aislada y, supletoriamente, la regulación de las actuaciones integradas.

3. De quedar desierto el concurso, el ayuntamiento podrá cambiar la forma de gestión por venta forzosa o expropiación forzosa o se convocará de nuevo concurso en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo establecido para la licitación en un 25 %. Si el segundo concurso también quedara desierto, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses desde la resolución que declare desierto el concurso, iniciará el procedimiento para la venta forzosa o su expropiación forzosa.»

Ciento siete. El artículo 186 queda redactado como sigue:

«Artículo 186. *Programa de actuación aislada en sustitución del propietario.*

1. Con la declaración del incumplimiento de deber de edificar o rehabilitar o la admisión del régimen derivado de la suscripción del convenio establecido en el apartado 4.c del artículo 184, el alcalde convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de particular interesado, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de adjudicatario, estableciendo la modalidad de ejecución sustitutoria en la modalidad de expropiación forzosa, en la de reparcelación forzosa o bien, indistintamente, en ambas; aprobando a tal efecto el pliego de condiciones, en las que figurarán, como mínimo, los siguientes criterios de adjudicación:

a) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la expropiación forzosa, propuesta por los concursantes de precio a satisfacer por el adjudicatario, que, en ningún caso, podrá ser inferior al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.

b) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la reparcelación forzosa, propuesta por los concursantes de pago al propietario por su parcela con partes determinadas de la edificación resultante de valor equivalente y atribuyéndose al adjudicatario partes de la edificación de valor equivalente al total de los costes de la ejecución de la actuación, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

c) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

d) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

e) Porcentaje de viviendas de protección pública a integrar en la edificación, en el caso de actuaciones de renovación o regeneración urbana de uso global residencial.

f) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

2. La valoración de estos criterios de adjudicación deberá representar, al menos, un 80 % del total de la valoración establecida en el pliego de condiciones. La diferencia entre el criterio de mayor valor y el de menor no puede superar el 15 %.

3. La convocatoria se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y, durante los plazos establecidos en el apartado número 4 siguiente, podrán presentarse proposiciones con el contenido documental previsto en el artículo 166 de esta ley y de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona física o jurídica está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución del propietario y pretender la adjudicación de su ejecución. El agente edificador o rehabilitador contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de los programas de



actuación aislada y edificatorios y, en lo no previsto, será de aplicación lo establecido respecto del agente urbanizador de actuaciones integradas, con las especificidades propias de los programas de actuación aislada.

b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución forzosa del propietario debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, por convenio con la propiedad o por causa del procedimiento abierto en función del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios un programa de actuación aislada en los términos establecidos en el artículo 166 de esta ley.

4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección del adjudicatario por sustitución forzosa constará de dos fases:

a) Una primera, de plazo de dos meses de duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta por cuantos particulares lo deseen, debiendo permanecer en exposición pública todas las presentadas por el plazo mínimo de un mes a partir de la terminación del anterior mediante anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un periódico de gran difusión. Transcurrido ese plazo, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos municipales que se consideren necesarios, el ayuntamiento seleccionará una alternativa técnica justificada en los factores establecidos en el pliego de condiciones que afectaran a la alternativa técnica.

b) Una segunda fase, de plazo de duración de dos meses, para la presentación, en plica cerrada, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad económica y, en su caso, de sostenibilidad económica, referidos a la alternativa técnica seleccionada.

Transcurrido ese plazo, en los diez días siguientes se procederá a la apertura de plicas, quedando en exposición pública todas ellas durante veinte días para recabar eventuales alegaciones al respecto.

c) Ultimados los plazos anteriores, en el período máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, adjudicará el programa de actuación edificatoria o rehabilitadora a aquella propuesta que mejor cumpla los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

5. La aprobación de los programas de actuación aislada produce, para la parcela, el solar o edificio a rehabilitar, los siguientes efectos:

a) En la modalidad de reparcelación forzosa o voluntaria, la adjudicación de la parcela o solar en proindiviso a los efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal, en la proporción resultante al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios y la ocupación de la parcela por aquel, a los efectos de la realización de las obras. En el caso de no suscripción del convenio establecido en el apartado 5.c del artículo 184 de esta ley, de la parte que le corresponda a la propiedad se descontará aquella de valor equivalente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, atribuyéndose la edificación resultante al ayuntamiento en el proceso de reparcelación forzosa.

b) En la modalidad de expropiación forzosa, la obtención de la parcela o el solar por el adjudicatario del concurso, con el adeudo previo de su importe, valorado de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación estatal de suelo, a los efectos de su edificación como propietario nuevo, en los términos establecidos en el programa de actuación aprobado. Del valor de la expropiación, la parte correspondiente a la minoración por incumplimiento del deber de edificar, en su caso, urbanizar o rehabilitar, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 103 de esta ley, corresponde a la administración.

c) Constitución de garantía por un importe mínimo del cinco por cien del importe de las cargas del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.»

Ciento ocho. El artículo 187 queda redactado como sigue:

«1. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 184.1.c.3 los propietarios afectados por la actuación podrán participar en ella abonando la parte económica que les corresponda o que acuerden con el promotor de la misma, recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 184.1.c.3 de esta ley, y de manera obligada en el de la edificación forzosa sin concierto, los afectados podrán participar en ella recibiendo,



mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.

3. Les asiste asimismo el derecho a autoexcluirse de la actuación, recibiendo compensación monetaria por sus bienes, conforme a la legislación estatal en materia de valoraciones, sin asumir los riesgos y beneficios de aquella.»

Ciento nueve. Se añade el artículo 187 bis:

«Artículo 187 bis. *Venta forzosa.*

1. Con la declaración de incumplimiento del deber de edificar, si el ayuntamiento hubiera elegido la forma de actuación por venta forzosa, iniciará este procedimiento pudiendo emplear la subasta o el concurso.

2. El acuerdo del órgano competente del ayuntamiento resolverá la caducidad de las licencias que, en su caso, se hubieren otorgado, y la imposibilidad para los propietarios de proseguir el proceso edificatorio y, en su caso, urbanizador, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. El acuerdo contendrá la valoración del inmueble de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.

3. La convocatoria de la subasta o concurso deberá iniciarse en un plazo no superior a dos meses desde la fecha de la resolución de la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar el adjudicatario, en cantidad no inferior al 25 % del valor del solar.

4. La convocatoria de la subasta o concurso se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* correspondiente, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación.

Los criterios por los que habrá de regirse el concurso serán, al menos, los establecidos por esta ley para la adjudicación de programas de actuación aislada.

5. Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o el optante seleccionado otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento del anterior propietario.

Además del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación de las condiciones del concurso o subasta, del expediente 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 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.»

Ciento diez. Se añade el artículo 187 ter



«Artículo 187 ter. *Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.*

Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento, previa declaración del incumplimiento del deber de edificación, la expropiación forzosa de los inmuebles no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de sustitución forzosa o venta forzosa, desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación.»

Ciento once. Se añade el artículo 187 quater:

«Artículo 187 quater. *Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat.*

1. El dictado de la orden individualizada de edificación o rehabilitación, la declaración de incumplimiento y la convocatoria y resolución de los concursos y subastas regulados en este capítulo a los efectos de la edificación de solares o rehabilitación de edificios, podrán acordarse de oficio por los ayuntamientos o a instancia de terceros interesados en participar en el proceso edificatorio o rehabilitador. A estos efectos el particular deberá presentar en el ayuntamiento un documento que justifique el incumplimiento del deber por el propietario del inmueble, sobre la base de la información pedida al efecto a la administración competente, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

También podrá presentar documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica, que justifique el interés general de la actuación de acuerdo con los criterios objetivos de la actuación basados en el fomento de la edificación que, en su caso, haya aprobado el ayuntamiento, así como los plazos previsibles para ello, dicha memoria deberá ir acompañada de documento acreditativo de constitución de una garantía provisional, por importe mínimo del 2 % del coste total estimado de las obras objeto de la actuación propuesta. Si el propietario solicita licencia, se adhiere al proceso de edificación por sustitución forzosa o se declara el incumplimiento del deber de edificación, el promotor final de la obra compensará los costes de esta fianza. El particular que instó el procedimiento perderá la fianza si no se declara el incumplimiento, por existir causas justificadas de la no edificación o, si convocados los procesos de concurso y subasta, no se presenta oferta válida.

2. Si el ayuntamiento no incoa el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, o paraliza su tramitación por un plazo superior a dos meses, el tercero instante podrá entablar los procesos judiciales que le asistan.»

Ciento doce. 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.»

Ciento trece. El artículo 190, apartado 1, queda redactado como sigue:

«1. En las zonas o entornos sujetos a protección ambiental o en los edificios catalogados, las obras de intervención que afecten a su aspecto exterior o a las partes o elementos objeto de protección del inmueble deberán ser expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.»

Ciento catorce. El artículo 193, apartado 3, queda redactado como sigue:

«3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa



dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.»

Ciento quince. El artículo 194 queda redactado como sigue:

«1. Se adjudicará a su antiguo titular las parcelas netas lícitamente consolidadas. La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto del programa. No obstante, se podrá adjudicar a un tercero contando con la aceptación del antiguo propietario.

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

Ciento dieciséis. El artículo 195 apartado 1 queda redactado de la siguiente manera:

«1. La persona propietaria del edificio consolidado contribuirá al pago de las cuotas de urbanización en la parte de servicios, obras o instalaciones que no tenga en funcionamiento o cuya calidad se mejore sustancialmente. A tal efecto, de la cuota que le correspondería en la reparcelación se deducirá la parte correspondiente a los servicios, obras o instalaciones ya preexistentes en servicio. La administración actuante tendrá que redactar una memoria económica justificativa a estos efectos.»

Ciento diecisiete. En el artículo 196 los puntos 4 y 5 quedan redactados de la siguiente manera:

«4. Todas las edificaciones y actividades que se implanten por primera vez en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada, dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen y cumplirán el anexo incluido en esta ley y el resto de la normativa de prevención de incendios forestales.

5. Todas las edificaciones y actividades implantadas a la entrada en vigor de esta ley cuyo uso se regularice a través de los sistemas de minimización de impacto del artículo 210 y siguientes, a través de la disposición transitoria de regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable o de cualquier otro cauce que la legislación pueda prever a estos efectos, deberán disminuir el riesgo de incendios forestales cumpliendo las reglas del anexo de esta ley únicamente en la medida en que lo exija el plan municipal de prevención de incendios sin impedir la viabilidad del proceso de legalización.»

Ciento dieciocho. El artículo 197 queda redactado como sigue:

«1. La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m² asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrencia y los que inutilicen el suelo agrario. Esta superficie libre de edificación deberá mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones necesarias para la cría particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar cocinas, baños o dormitorios y en general los servicios destinados a realizar usos residenciales o lúdicos en los mismos. En aplicación de los artículos 231 y siguientes, las administraciones públicas deberán velar por el derribo de las edificaciones que, construidas con fines agropecuarios, son usadas para usos residenciales o lúdicos, a salvo de lo establecido en los artículos 210 y siguientes para las edificaciones preexistentes.



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

1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro 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 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 todo caso, con el 50 % libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

3.º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto de perímetro ininterrumpido que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y,



como regla general, mediante pantalla vegetal.

f) Actividades terciarias o de servicios. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4.º Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

5.º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.

6.º 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. Salvo que la parcela se encuentre dividida por un camino rural o vía pecuaria, en este caso se podrán computar al efecto de parcela mínima las porciones de parcela que sean limítrofes entre sí sin que, al efecto de este precepto, la existencia de elementos territoriales de dominio público interrumpen el perímetro; en estos casos la parcela tendrá por lo menos media hectárea a lado y lado de este dominio público, debiendo quedar el 50 % libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será aplicable a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificar.

3. Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Dichas previsiones constarán en los preceptivos documentos técnicos para obtener las correspondientes autorizaciones y se hará 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.»

Ciento diecinueve. El artículo 200, apartados 1 y 4, queda redactado como sigue:

«1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los



particulares en el suelo no urbanizable.

No están sujetos a licencia municipal los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, tales como arranque y nueva plantación de cultivos permanentes, las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol; así como las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal.»

«4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la superficie mínima de parcela, parcelas o parte de ellas, exigible urbanísticamente para la construcción que se autoriza, así como la consecuente indivisibilidad de la misma, las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justificaban su autorización.»

Ciento veinte. El artículo 201, apartado 2, queda redactado como sigue:

«2. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el ayuntamiento, antes de otorgar la licencia de obras, deberá solicitar los siguientes informes:

a) En los supuestos del artículo 197.a de esta ley, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable. En este caso se someterá al régimen de declaración responsable.

b) En los supuestos del artículo 197.c de esta ley, debe solicitar un informe de la conselleria competente en materia de urbanismo, medio ambiente y en materia de carreteras.

c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración 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.»

Ciento veintiuno. Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 202 y se añaden los apartados 4 y 5 al artículo 202, que quedan redactados como sigue:

«2. No requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que estén previstos expresamente en los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) Los que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

b) Los que vengan atribuidos por un plan de acción territorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

c) Los que, excepcionalmente, vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales y de paisaje.

3. No requerirá declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común en los siguientes supuestos:

a) En los municipios que la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural.

b) En los municipios que la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermedia del



territorio, siempre y cuando este suelo cuente con un planeamiento adaptado a la presente ley y en el mismo de forma expresa se declare la exoneración de esta declaración en parte del término municipal, por presentar características propias de la ruralidad, atendiendo a criterios demográficos, de accesibilidad, económicos y sociales.

4. Se eximirán de la declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común:

a) Las siguientes instalaciones de energías renovables:

1.º Aquellas que cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.

2.º Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a cinco Mw de pico, ocupen una superficie menor de diez hectáreas y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico, no inferior a una hectárea.

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

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

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

6.º Las instalaciones de energía renovable, cuando la energía sea obtenida, al menos en un cincuenta por ciento, a partir de recursos, productos y subproductos de la propia actividad agraria de la explotación, y se genere un nivel elevado de autosuficiencia para la explotación agraria. En estos casos, se deberá solicitar informe de las consellerias competentes en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso, aprovechamiento y de su ubicación, y de la conselleria competente en materia de energía, en función de la racionalidad del aprovechamiento energético propuesto.

b) Los usos y aprovechamientos en el medio rural relativos a las siguientes actividades agrarias complementarias:

1.º Alojamiento de turismo rural, establecimiento de restauración o asimilados, siempre que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o el plan urbanístico esté adaptado a esta ley y la superficie construida de la actuación no supere los 500 m².

2.º Bodegas de vino, almazaras u otras instalaciones de la industria agroalimentaria que:

i) Cumpla con las determinaciones de la legislación sectorial.

ii) Se trate de recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o la superficie construida de la actuación no supere 800 m² de techo sobre rasante y 600 m² de sótano. Asimismo, si la ordenación del suelo no urbanizable está adaptada a la presente ley o expresamente lo prevé un plan de acción territorial o un programa de paisaje se aplicará la exención de declaración de interés comunitario si la superficie de techo construida no supera los 2000 m² sobre rasante y 1200 m² de sótano.

iii) Más del cincuenta por cien de la materia prima agraria empleada provenga de la explotación en que se ubica la construcción.

iv) La parcela tenga una superficie mínima de media hectárea, o una parcela resultante de la vinculación de una superficie mínima igual o superior de la explotación del titular a media hectárea y, en todo caso, con el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

Las instalaciones, partes de ellas o los bienes de equipo para la producción deberán estar integrados en la construcción, se emplearán los materiales y las técnicas constructivas de la zona donde se ubica la edificación o construcción y se deberá acreditar una adecuada gestión de los residuos sólidos, de las aguas residuales y de los subproductos generados por la actividad.

5. A los efectos de esta ley, se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas características de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de un veinte por cien de la edificación legalmente construida.»



Ciento veintidós. El artículo 203, apartados 2 y 3, queda redactado como sigue:

«2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la inviabilidad de ubicar la actividad en otro tipo de suelo del propio término municipal o de los municipios colindantes, a tal efecto, se aportarán planos de clasificación y calificación de suelo de los diferentes planeamientos municipales en los que se identificará la ubicación de la parcela en la que se propone la actividad y la ficha de gestión aplicable a los suelos en los que quepa el uso urbanístico pretendido. También se valorará la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.

3. La autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la licencia sustantiva del proyecto que corresponda de acuerdo con lo que se establezca en su legislación sectorial.»

Ciento veintitrés. El artículo 204, apartados 2 y 3, queda redactado como sigue:

«2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá en la declaración de interés comunitario, a propuesta del ayuntamiento, por cuantía equivalente al 2 % de los costes estimados de las obras de edificación y de las obras necesarias para la implantación de los servicios a que se refiere el último párrafo del artículo 197 de esta ley. La fijación del coste de las citadas obras, y consecuentemente del canon, tendrá carácter provisional hasta que se fije definitivamente en los presupuestos de los proyectos de edificación y de urbanización, en el momento de concesión de la licencia municipal. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido. El otorgamiento de prórroga del plazo a que se refiere el artículo 205 de esta ley no comportará un nuevo canon urbanístico.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-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.»

Ciento veinticuatro. Los apartados 1 y 3 del artículo 205 quedan redactados como sigue:

«1. La conselleria competente en materia de urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años.»

«3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá al cese de la actividad, al desmantelamiento de las instalaciones y a la demolición de las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original y restauración paisajística del entorno natural. La resolución por la que se acuerde la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.»

Ciento veinticinco. El artículo 206, apartado 6, queda redactado como sigue:

«6. Cuando se trate de actividades industriales, productivas, generadoras de energías renovables y



terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de veinte días hábiles. En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.»

Ciento veintiséis. El artículo 207, apartado 1, queda redactado como sigue:

«1. La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia de la persona interesada y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado.»

Ciento veintisiete. El artículo 208 queda redactado como sigue:

«1. Los terrenos clasificados por el plan general estructural como suelo urbanizable, y que no tengan la programación aprobada y vigente, estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras leyes:

a) No se podrán realizar otras edificaciones, construcciones e instalaciones que las destinadas a la actividad agraria, forestal, ganadera, cinegética o similar y sus correspondientes actividades complementarias, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

b) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y de la legislación agraria.

2. En los supuestos de terrenos incluidos en un programa de actuación integrada que concluyó anormalmente mediante caducidad o resolución, quedarán en la situación que resulte de la resolución del programa de actuación integrada de acuerdo con el artículo 163 de esta ley.»

Ciento veintiocho. Se modifica el título del capítulo III del título IV del libro II que queda redactado como sigue:

«CAPÍTULO III

Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable»

Ciento veintinueve. El artículo 210 queda redactado como sigue:

«1. El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, podrán delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda



por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.

3. Únicamente podrán legalizar la obra y el uso residencial, a través de su inclusión en el ámbito de los instrumentos regulados en este capítulo, las edificaciones completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014. Y ello con independencia de la situación 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.

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.»

Ciento treinta. El artículo 211 queda redactado como sigue:

«1. La ordenación estructural de estas áreas se realizará por el plan general estructural, o su modificación, o por plan especial. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un plan especial.

La ordenación estructural incluirá la delimitación del ámbito de la actuación integrada, sin perjuicio de que el perímetro exacto de la actuación pueda concretarse en la ordenación pormenorizada. La ordenación pormenorizada incluirá el perímetro exacto de la actuación, la red de servicios urbanísticos y, en su caso, las dotaciones públicas que fueran necesarias, las edificaciones existentes, así como las diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización. Corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la aprobación definitiva del plan especial, conforme al libro I de esta ley y, al ayuntamiento, la selección del programa de actuación integrada y la designación del urbanizador, según este libro II.



2. El plan especial debe incluir, por lo menos, los documentos técnicos siguientes:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describan las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identifiquen las parcelas catastrales que lo integran, se detallen las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que están dotadas. Se debe añadir un anexo con la relación de los propietarios afectados.

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

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

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

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

f) Estudios y documentación requerida por la normativa ambiental aplicable.

3. El programa de actuación debe incluir, por lo menos, los siguientes documentos:

a) Proyecto de urbanización u obras públicas ordinarias a formular, que incluya las obras de urbanización estrictamente imprescindibles para atender las necesidades residenciales existentes y para la minimización de impactos que motiva el planeamiento, adaptadas al carácter de la actuación y al parcelario, la orografía, la hidrología superficial y subterránea, los caminos y las otras infraestructuras existentes. En particular, debe incluir, preceptivamente, un sistema de depuración de vertidos de todo tipo, que se puede agrupar por viviendas, unos espacios destinados a la recogida regular de residuos sólidos, un sistema viario que permita un acceso rodado seguro a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria. Asimismo, si resulta posible desde el punto de vista económico, técnico y ambiental, la disposición de un sistema de suministro de agua potable y de energía eléctrica.

b) Anexo en el que se describirán las obras a ejecutar en el interior de las parcelas particulares para conseguir la adaptación paisajística, conectar los servicios de la vivienda a la red de alcantarillado y 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. Los porches y las instalaciones deportivas y de piscinas computan cada metro cuadrado de ocupación de suelo como equivalente a 0,5 m² de techo.

d) Estudios de los costes de las obras a ejecutar en el interior de cada una de las parcelas o edificaciones particulares, al ser útiles únicamente al propietario, que se sufragarán a su costa.

e) Convenio urbanístico de gestión que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante y el procedimiento de ejecución de la minimización que contemplará, como mínimo, las siguientes determinaciones:

1.º Regulación de los costes derivados de la minimización del impacto territorial que habrán de ser asumidos por los propietarios afectados, mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en el convenio urbanístico, quedando las fincas o parcelas correspondientes afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el apartado c anterior.

2.º Regulación del deber de cesión a la administración del suelo preciso para las dotaciones públicas y suelos terciarios a incorporar a la gestión de la regularización. Este deber se cumplimentará preferentemente mediante su cesión al ayuntamiento en virtud de las condiciones establecidas en el convenio urbanístico suscrito, o bien mediante la cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación y, finalmente, cuando no fuera posible la aplicación de las dos alternativas anteriores, mediante la expropiación forzosa.

3.º Regulación de los plazos para hacer efectiva la cesión a la administración de los suelos señalados en el

número anterior, en función, en su caso, de las fases de urbanización que se cumplan según el apartado 6 siguiente.

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

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

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

7. Se permitirá, mediante resolución debidamente justificada, la ejecución por fases de las obras de urbanización, siempre que el plazo total de las mismas no supere los cinco años, pudiendo ampliarse hasta un máximo del doble en aquellos casos justificados por el elevado coste de urbanización por metro cuadrado o por las dificultades técnicas de su ejecución.

8. Los propietarios deberán participar necesariamente en la ejecución del programa, de forma voluntaria o forzosa, debiendo abonar, en todo caso, la retribución al urbanizador en metálico.»

Ciento treinta y uno. Se añade el artículo 211 bis:

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

1. Los propietarios de edificaciones susceptibles de acoger usos residenciales que se encuentren en estos supuestos establecidos en el artículo 210 de esta ley, pero por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado no puedan integrarse en un plan especial de minimización de impactos, deben solicitar la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, para lo que deben presentar ante el ayuntamiento, junto con la solicitud, la documentación que acredite que no es posible incluirlas en un ámbito de minimización de impactos de aquellos que regula el artículo 210 de esta ley. Corresponde al pleno del ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial, decisión reglada y singular sobre los requisitos y los supuestos de hecho regulados en esta ley y que no constituye una decisión del plan general estructural. La declaración de situación individualizada debe incluir las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la posterior licencia de legalización de la construcción. En estos casos no se pueden aplicar los requisitos establecidos en el artículo 197.b de esta ley.

La declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial implica la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en estos. Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o tramitación.

2. Después de haber obtenido la declaración a que se refiere el apartado anterior, la persona interesada ha de solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el ayuntamiento a la que debe adjuntar un estudio de integración paisajística, un análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos, un proyecto básico, donde se describa la situación actual de la edificación y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 180 bis y concordantes de esta ley.

En un plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la licencia, la persona interesada deberá solicitar en el ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial así como el resto de documentos técnicos necesarios.

En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en



terreno forestal o contiguo a este, se debe procurar la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.

En caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes deben exigir la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del sistema nacional de protección civil y el Plan de acción territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

3. De forma previa al otorgamiento de la licencia se deberá solicitar informe vinculante de la conselleria o consellerias con competencia en urbanismo y paisaje e inundabilidad cuando esté situada en una zona inundable, se otorgará trámite de audiencia a los propietarios colindantes y se deberá efectuar un periodo de exposición pública de un mínimo de veinte días.

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

- a) Situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales.
- b) Afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización.»

Ciento treinta y dos. El artículo 212 queda redactado como sigue:

«1. Tras la aprobación del plan especial y el programa de actuación, las parcelas existentes serán indivisibles, salvo para la agregación de la parte segregada a otra colindante, si ambas cumplen la parcela mínima establecida.

2. Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de legalización a los efectos de acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el plan especial de la actuación de minimización de impacto territorial. En estos supuestos no son de aplicación los requisitos para las viviendas unifamiliares regulados en el artículo 197.b de esta ley.

3. En estas edificaciones no se podrá conceder ninguna licencia de obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales. El plan y la licencia de minimización podrán regular la autorización futura de obras de reforma interior o para la ejecución de pequeños elementos auxiliares, que no incrementen la edificabilidad, y no supongan una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales conseguidos con la minimización. La concesión de estas licencias deberá contar con informe previo vinculante de la conselleria competente en materia de urbanismo y paisaje.

4. Las parcelas no edificadas deberán quedar fuera del ámbito de la actuación. Si se incluyera alguna, esta permanecerá sin edificación en su uso agrario o forestal o será destinada a espacio libre, y en todo caso quedará exenta del pago de los costes de urbanización.

5. En caso de incumplimiento de la obligación indicada en el artículo 180 bis.1 y concordantes, el ayuntamiento podrá, previa audiencia por un plazo de veinte días a los interesados, dictar las órdenes de ejecución necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en los mismos. Las órdenes se sujetarán al régimen establecido en los artículos 182 y concordantes de esta ley.

6. A los seis meses de dictar las ordenes indicadas, si no se hubiere adaptado la edificación a lo establecido en esta disposición, el ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, en los términos previstos en el apartado 1.a del artículo 241 de esta ley y, en su caso, las obras correspondientes a la obligación establecida en el artículo 180 bis.1 de esta ley podrán ser ejecutadas subsidiariamente por el ayuntamiento.»



Ciento treinta y tres. El artículo 213 queda redactado como sigue:

«Artículo 213. *Actos sujetos a licencia.*

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

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.»

Ciento treinta y cuatro. El artículo 214 queda redactado como sigue:

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

a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, ni a otras áreas de vigilancia arqueológica.

b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura, sin suponer sustitución o reposición de elementos estructurales principales, o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones, que no estén sujetas a licencia de acuerdo con el artículo 213 de esta ley.

c) Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.

d) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, siempre que tengan un alcance puntual cuando no afecten a la estructura o a las partes o elementos de los inmuebles objeto de protección, ni al aspecto exterior, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales ni a ningún elemento sujeto a protección específica.

e) El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el vallado de parcelas, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia de acuerdo con el artículo 213 de esta ley.

f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

2. Están sujetas a declaración responsable de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior y siempre que vayan acompañadas de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional en los términos debidamente establecidos en la disposición adicional novena Entidades colaboradoras con la administración.

a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

b) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo las incluidas en el artículo 213.

c) La demolición de las construcciones.

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

e) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, salvo los incluidos en el artículo 213.



- f) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.b de esta ley.
- g) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo 214 de esta ley.
- h) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado, en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.
- i) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo, salvo las incluidas en el artículo 13.
- j) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- k) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- l) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- m) Todas las demás actuaciones no incluidas en el artículo 213, ni 215 ni el apartado 1 de este artículo de esta ley.

3. No obstante, los municipios mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza podrán someter a licencia expresa los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo incluidos en el apartado 2, y en la letra f del apartado 1. También podrán exigir certificado de organismo de certificación administrativa para este último supuesto en el caso de mantener la autorización por declaración responsable.»

Ciento treinta y cinco. Se añade el apartado 3 al artículo 215:

«3. Los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el laboreo, el desfonde, la formación de mesetas y caballones, incluyendo los propios de la replantación de especies leñosas siempre que no impliquen actuaciones comprendidas en los artículos 213 y 214 de esta ley.»

Ciento treinta y seis. El artículo 216 queda redactado como sigue:

«1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

- a) El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico y territorial y por la normativa sectorial aplicable.
- b) No se trate de un uso residencial ni industrial.
- c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a tres meses.
- d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo.

3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo 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 treinta y siete. Se modifica la letra c y se añade la letra d al apartado 1 y se modifica el apartado 2 del artículo 221, que quedan redactados como sigue:

- «c) Las de intervención, que serán cualesquiera obras sujetas a licencia que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el plazo de tres meses.
- d) El resto de supuestos sujetos a licencia, en el plazo de dos meses.

2. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del



proyecto:

a) A reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa, siempre que el conjunto del proyecto sea viable y las subsanaciones pendientes no afecten a dicha fase.

b) Para su ejecución parcial o por fases sucesivas, siempre que una y otras sean susceptibles de cumplir los requisitos de la primera ocupación. En tales casos, el inicio de la ejecución de la licencia correspondiente a las obras o fase subsecuente deberá tener lugar dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de la anterior y su finalización será la que establezca la licencia inicial.»

Ciento treinta y ocho. El artículo 222, apartado 3, queda redactado como sigue:

«3. El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar la actuación de que se trate, y presentada esta ante el ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para su inicio inmediato, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.»

Ciento treinta y nueve. El artículo 223, apartado 1, queda redactado como sigue:

«1. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará a la persona interesada que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos del artículo 214. 2.a, d, h y l de esta ley.»

Ciento cuarenta. El artículo 225 queda redactado como sigue:

«1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, concluir y no interrumpir las obras, de acuerdo con el artículo 179 de esta ley, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.

3. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa.

Ciento cuarenta y uno. El artículo 236, apartado 5, queda redactado como sigue:

«5. El plazo de quince años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que 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 cuarenta y dos. El artículo 238.1.a queda redactado como sigue:

«a) Tratándose de obras de edificación, no legalizables o legalizables no legalizadas de acuerdo con el procedimiento establecido para ello, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las



edificaciones realizadas ilegalmente.»

Ciento cuarenta y tres. Se añade un párrafo al final del artículo 241, apartado 1:

«En los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística iniciados a partir de la entrada en vigor de esta ley, el plazo máximo para imponer multas coercitivas o culminar el procedimiento de ejecución forzosa por los medios legales será de tres años desde que se notifique la orden de ejecución. Transcurrido ese plazo, la administración deberá preceptivamente proceder a la inmediata ejecución subsidiaria.»

Ciento cuarenta y cuatro. El artículo 255, apartado 8, queda redactado como sigue y se añade el apartado 10:

«8. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de los instrumentos de planeamiento y el inicio de la tramitación de los instrumentos de gestión que comportan la posibilidad de legalización de construcciones, instalaciones y la declaración de situación individualizada de minimización impacto territorial darán lugar a la suspensión, por un plazo máximo de tres años, de la tramitación del procedimiento administrativo sancionador previsto en esta ley, ello en relación con las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos que puedan legalizarse después de su aprobación. Esta suspensión interrumpirá el plazo de prescripción de la infracción previsto en el artículo 251 de esta ley.»

«10. La suspensión regulada en este precepto también afectará a las sanciones ya impuestas o liquidadas que estén en fase de ejecución o cobro. En estos casos se suspenderá el procedimiento de ejecución o cobro, con interrupción del plazo previsto en el artículo 252 de esta ley. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento u otorgada la licencia que permita la legalización de la construcción, se revocará la sanción inicial y se impondrá la prevista en el artículo 265.1 de esta ley, en el grado que corresponda.»

Ciento cuarenta y cinco. Se modifica la disposición adicional segunda como sigue:

«Disposición adicional segunda. *De la creación de un cuerpo superior de técnicos en análisis, gestión y ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.*

Se modifica el anexo I de la Ley 10/2010, de 9 de junio, de la Generalitat, de ordenación y gestión de la función pública valenciana, incorporándose el siguiente cuerpo:

Administración especial.

Cuerpo: Superior técnico de análisis, gestión y ordenación del territorio, urbanismo y paisaje A-35.

Requisitos:

Título universitario de licenciatura, ingeniería, arquitectura o equivalente, o bien título universitario oficial de grado más título oficial de máster universitario que, de acuerdo con los planes de estudio vigentes, habiliten para ejercer las actividades de carácter profesional relacionadas con las funciones asignadas a los puestos.

Grupo/subgrupo profesional: A1.

Funciones: Dirigir, gestionar, proponer, informar, controlar, estudiar, programar y asesorar las actuaciones y actividades relacionadas con el análisis territorial, la evaluación, ordenación y gestión del territorio, la ejecución y planificación de los instrumentos de planeamiento y la implantación de los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles.»

Ciento cuarenta y seis. Se añaden las disposiciones adicionales cuarta, quinta, sexta, séptima y octava:

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



Con la salvedad expresada en el artículo 212.2 de esta ley, y en las órdenes individualizadas, la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística que se haya producido antes de la entrada en vigor de esta ley, no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Quinta. Informes de condiciones técnico-económicas de las empresas distribuidoras de energía eléctrica.

1. En los informes de condiciones técnico-económicas que evacuen las empresas distribuidoras para los nuevos suministros, o ampliación de potencia de los existentes, incluidos los correspondientes a actuaciones urbanísticas y a la implantación o ampliación de actividades en el territorio, que impliquen nueva extensión de red, justificarán, de forma expresa y motivada, la elección del punto y de la tensión de conexión, recogiendo para ello los datos que acrediten la falta de capacidad, u otras causas reglamentarias, que impidan que el punto de conexión para alimentar el suministro solicitado no pueda realizarse desde los distintos puntos de las redes de distribución más cercanos eléctricamente al mencionado suministro. Igualmente, dicho informe expresará de forma clara y debidamente justificada para el solicitante, las instalaciones y costes de los que este no deberá hacerse cargo, con motivo del sobredimensionamiento y mejoras de calidad y/o requisitos adicionales en las instalaciones no exigibles reglamentariamente.

Cuando las instalaciones de nueva extensión deban ser cedidas a la distribuidora conforme a la legislación vigente, esta informará expresamente al solicitante que las haya costeado de la posibilidad de exigir la suscripción de un convenio de 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.

El plazo máximo para la elaboración y registro del informe de evaluación del edificio, en función del año de construcción del edificio será el siguiente:

AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	PLAZO LÍMITE DE PRESENTACIÓN Y REGISTRO DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
Anterior a 1901	31 de diciembre de 2020
De 1901 a 1950	31 de diciembre de 2021
De 1951 a 1971	31 de diciembre de 2022
A partir de 1972	31 de diciembre del año siguiente al año en que el edificio cumpla 50 años

Octava. Entidades urbanísticas de capital público.

1. La Generalitat, las diputaciones provinciales y los municipios, así como entes instrumentales



dependientes podrán crear y servirse de entidades urbanísticas de capital público para gestionar las competencias urbanísticas y especialmente para los fines de redacción, gestión y ejecución del planeamiento, consultoría y asistencia técnica, prestación, implantación, ampliación, conservación o mantenimiento de servicios y actividades urbanizadoras, de ejecución de equipamientos, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.

Estas sociedades deberán tener la condición de medio propio de la administración, siendo su régimen el establecido al efecto en la legislación de contratos del sector público y en la legislación de régimen jurídico del sector público.

2. Las entidades urbanísticas podrán adoptar la forma de cualquiera de las entidades integrantes del sector público institucional y se regirán por las normas que regulen con carácter general dicha forma de personificación.

3. En los estatutos sociales o, en su defecto, en el acuerdo de constitución de estas sociedades se incluirán las bases de colaboración con otros entes públicos y, en su caso, privados, las cuales contemplarán los aspectos técnico-urbanísticos, económico-financieros, de gestión y explotación de las obras o servicios resultantes de la actuación.

4. Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de bienes y derechos evaluables económicamente, pertenecientes tanto a su patrimonio ordinario como a sus patrimonios públicos de suelo o de naturaleza demanial.

5. En el objeto de estas entidades urbanísticas deberá constar expresamente:

a) La elaboración y redacción de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas. Si la administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la entidad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes constituidos al efecto.

c) La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la entidad podrá asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la administración titular.

d) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas.

e) La conservación de la urbanización y la gestión de los servicios que en esta se deben prestar de ciclo integral del agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público e infraestructuras de telecomunicaciones.

6. Para la realización del objeto social, la entidad urbanística podrá:

a) Adquirir, transmitir, construir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice la legislación vigente, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente si ello se considerara adecuado para los intereses generales.

e) Actuar como medio propio de la administración urbanística, o como entidad puramente privada en las actuaciones de que se trate y en 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 pública podrá constituirse en sociedad pública de conservación, gestión y prestación de servicios asignados por la legislación local a la administración local en esta materia.

8. En 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 cuarenta y siete. Se añade una nueva disposición adicional:

«Disposición adicional novena. *Entidades colaboradoras de la administración.*

1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto a través de entidades colaboradoras de la administración, o de los distintos colegios profesionales en relación a las competencias específicas que sus colegiados ostenten, de acuerdo con la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación.

2. Las entidades colaboradoras de la administración o los colegios profesionales correspondientes podrán ejercer las siguientes funciones:

- a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.
- b) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable.
- c) Emitir informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.
- d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la declaración responsable licencia o de primera ocupación.

3. La regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de estas entidades se realizará mediante decreto del Consell a propuesta de la conselleria competente en materia de urbanismo.

4. Los ayuntamientos, en desarrollo de la regulación a que se refiere el apartado anterior podrán establecer los tipos de infracciones, que se clasificarán en muy graves, graves y leves, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) La gravedad del perjuicio que supongan para la seguridad de personas, bienes o medio ambiente.
- b) La reducción en la calidad de los servicios de las entidades colaboradoras.
- c) La reiteración o prolongación.

5. Por la comisión de infracciones podrán imponerse las siguientes sanciones, que se graduarán por los ayuntamientos por medio de las correspondientes ordenanzas:

- a) Por infracción leves, multa comprendida entre 6.000 y 30.000 euros.
- b) Por infracciones graves, multa comprendida entre 30.001 y 100.000 euros y, según las circunstancias de la infracción, suspensión del título habilitante por período no inferior a seis meses.
- c) Por infracciones muy graves, multa comprendida entre 100.001 y 600.000 euros y suspensión de la habilitación por período no inferior a doce meses.

Según las circunstancias de la infracción, podrá imponerse también la revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad infractora.

6. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos garantizarán la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de la infracción y la sanción aplicada, teniendo en cuenta que en ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas y considerando, especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) El riesgo o daño ocasionado.
- b) Su repercusión o trascendencia social.



- c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.
- d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.»

Ciento cuarenta y ocho. Se añade una nueva disposición adicional:

«Disposición adicional décima. *Plataforma urbanística digital.*

La conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio desarrollará una aplicación informática que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La implementación de esta aplicación se realizará previo desarrollo reglamentario de este precepto.»

Ciento cuarenta y nueve. Se añade una disposición adicional con el siguiente texto:

«Disposición adicional undécima.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 197 letra c de la presente ley, en orden a la eventual inclusión de la explotación de hidrocarburos en suelo no urbanizable, en función de sus características y con carácter excepcional, a través de la ordenación de usos y aprovechamientos del mismo, no podrán autorizarse actividades extractivas o de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos líquidos o gaseosos, mediante cualquier técnica, en aquellos espacios declarados como de especial protección ambiental al amparo de la normativa estatal y autonómica de aplicación, cuando puedan ponerse en riesgo los elementos y valores que justificaron la aprobación del régimen de protección o aquellas fuesen incompatibles con la adecuada gestión y conservación de tales espacios.»

Ciento cincuenta. Se añade una disposición adicional con el siguiente texto:

«Disposición adicional duodécima.

Con carácter general, y para los nuevos desarrollos urbanísticos e implantación de las actividades económicas que impliquen riesgos para la salud o manipulación de sustancias peligrosas, reguladas en el Real decreto 840/2015, habrán de situarse al menos a 500 metros de distancia de suelos calificados como residenciales, dotacionales educativos o sanitarios, y de uso terciario especial.

En virtud de lo establecido en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana, los ayuntamientos habrán de recabar informes técnicos o de cualesquiera otras administraciones a las que consideren afectadas o competentes al respecto cuando pretendiesen establecer excepciones a través de su plan de ordenación estructural o de ordenación pormenorizada.»

Ciento cincuenta y uno. Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimotercera. *De la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.*

1. Se crea la Agencia Valenciana de Protección del Territorio como entidad de derecho público de naturaleza consorcial, con personalidad jurídica pública, patrimonio y tesorería propios y autonomía de gestión, para el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística. Los municipios podrán atribuir sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sobre suelo no urbanizable a la Agencia, mediante su adhesión al convenio marco que se redacte al efecto.

2. La Agencia es una entidad de derecho público de la Generalitat, de las previstas por el artículo 155.1 de la Ley 1/2015, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones, facultada para ejercer las potestades administrativas en materia de disciplina urbanística sobre ilícitos que se produzcan sobre suelo no urbanizable, sea éste común o protegido.

3. La Agencia se regirá por el derecho privado excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, el ejercicio de las potestades administrativas que tenga atribuidas y los aspectos específicamente regulados por la Ley



1/2015, de 6 de febrero, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones de la Generalitat Valenciana, o normas que la sustituyan, y por la legislación presupuestaria de aplicación.

Por cuanto a su objeto, estructura, actividades y funcionamiento, la Agencia se regirá por las siguientes normas:

Primera. Objeto y fines de la Agencia

1. El objeto de la Agencia es ejercer las potestades administrativas de disciplina urbanística respecto de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable, común o protegido, en el territorio de los municipios que se adhieran al convenio marco. Ello incluye el ejercicio de las funciones de inspección, y el inicio, tramitación, resolución y ejecución de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, los procedimientos sancionadores urbanísticos y la impugnación de licencias municipales, presuntamente ilegales, ante la jurisdicción contencioso-administrativa, conforme a la competencia otorgada por la Ley 5/2014, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), en sus artículos 244 y 268. Todo ello, sin perjuicio del ejercicio, por parte de la Agencia, de las competencias ordinarias en las materias reseñadas en este párrafo respecto de ilícitos cometidos en suelo no urbanizable perteneciente a municipios de la Comunitat Valenciana que no se adhieran al convenio marco, dentro de la nombrada regulación establecida en la LOTUP.

2. La Agencia tiene por finalidad esencial velar por la utilización racional y legal del suelo conforme a lo dispuesto en la LOTUP y el resto de legislación urbanística.

Segunda. Funciones

Son funciones de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio:

- a) La inspección y vigilancia urbanística sobre los actos de edificación y uso en suelo no urbanizable.
- b) La adopción de las medidas cautelares previstas en la LOTUP, en especial las de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en suelo no urbanizable sin las preceptivas autorizaciones municipales y autonómicas o incumpliendo las condiciones de las autorizaciones otorgadas.
- c) El inicio, la instrucción y la resolución de los expedientes de reposición de la legalidad urbanística, así como el inicio y la instrucción de los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas, en ambos casos por ilícitos cometidos en suelo no urbanizable. La resolución de los expedientes sancionadores se llevará a cabo por los órganos establecidos en el artículo 268.4 de la LOTUP.
- d) La formulación a las distintas administraciones de toda clase de solicitudes y peticiones de los informes que se consideren pertinentes para asegurar el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.
- e) La denuncia ante el Ministerio Fiscal y los órganos del orden jurisdiccional penal de los hechos que, a resultas de las actuaciones practicadas, se consideren constitutivos de delito.
- f) El requerimiento para la anulación de licencias urbanísticas contrarias a la normativa vigente, así como su eventual impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
- g) El asesoramiento y asistencia a los municipios adheridos a la Agencia en las materias de su competencia, así como la propuesta a la conselleria competente en materia de urbanismo de modificar o adoptar normas legales o reglamentarias necesarias para el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.
- h) Las competencias de inspección, supervisión, restablecimiento de la legalidad urbanística y sanción respecto de infracciones cometidas en suelo no urbanizable en municipios que se hayan adherido voluntariamente a la Agencia, en las condiciones que se determinen en el correspondiente convenio marco, al que los ayuntamientos deberán adherirse.
- i) El ejercicio de cualquier otra competencia que en materia de disciplina urbanística corresponda a la Generalitat, según la LOTUP.

Tercera. Régimen jurídico

1. La Agencia se rige por la presente disposición adicional, por el desarrollo reglamentario que en su caso se realice de la organización y funcionamiento de aquella y por las normas aplicables a las entidades de derecho público vinculadas o dependientes de la Generalitat.

2. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 114 de la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo de las administraciones públicas, los actos y resoluciones dictados por los órganos de la Agencia ponen fin a la vía



administrativa.

Cuarta. Adscripción

La Agencia estará adscrita orgánicamente a la conselleria competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Quinta. Sede

La Agencia de Protección del Territorio tendrá su sede principal en la ciudad de València, sin perjuicio de que puedan existir dependencias de la Agencia en otras ciudades de la Comunitat Valenciana.

Sexta. Adhesión de los municipios a la Agencia

1. La incorporación de un municipio al ámbito de actuación de la Agencia se realizará a través de la adhesión al convenio marco que a tal efecto redacte la conselleria con competencia en materia de urbanismo. La adhesión se realizará mediante acuerdo del pleno municipal adoptado por mayoría absoluta, el cual deberá ser refrendado por el presidente de la Agencia. Tal adhesión será publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

2. La adhesión necesariamente producirá la atribución a la Agencia de las competencias de inspección, supervisión, sanción y restablecimiento de la legalidad urbanística que correspondan al municipio integrado voluntariamente en aquella, en los supuestos de infracciones urbanísticas graves o muy graves cometidas sobre su territorio, siempre que nos encontremos en suelo no urbanizable, sea este común o protegido.

3. La Agencia ejercerá efectivamente estas competencias desde el momento en que se determine en el convenio marco, estando condicionado en todo caso dicho ejercicio a la publicación del mismo en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La Agencia únicamente tendrá competencia para tramitar los procedimientos indicados respecto de infracciones cometidas con posterioridad al 20 de agosto de 2014.

Séptima. Obligaciones de los municipios adheridos

Los municipios adheridos a la Agencia asumen las siguientes obligaciones:

a) De conformidad con lo previsto en el artículo 268 de la LOTUP, al asumir la Generalitat de forma efectiva el ejercicio de su competencia en suelo no urbanizable, el ayuntamiento correspondiente se abstendrá de incoar, tramitar y resolver expedientes sancionadores y de restauración de la legalidad urbanística en el suelo no urbanizable de su municipio, respecto de edificaciones que se empiecen a construir tras la adhesión al convenio marco, siempre que estemos frente a infracciones graves o muy graves.

b) El ayuntamiento designará un representante político que será el responsable ante la Agencia de la correcta remisión de los documentos requeridos por esta, así como de la adecuada asistencia sobre el terreno para una eficaz ejecución de los expedientes tramitados.

c) El ayuntamiento adherido comunicará a la Agencia todos los actos de uso o edificación de los que tenga conocimiento y que se lleven a cabo en suelo no urbanizable dentro de su término municipal, siempre que de los mismos pudiera derivarse la comisión de algún tipo de infracción urbanística que pudiera calificarse como grave o muy grave. En este sentido, el ayuntamiento deberá remitir a la Agencia un acta de denuncia e inspección firmada por un inspector urbanístico, policía municipal o equivalente, conforme al modelo que establezca la propia Agencia. Igualmente, se remitirá informe técnico suscrito por el arquitecto municipal, según modelo establecido.

d) En la tramitación de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad urbanística que se sigan en la Agencia, los técnicos del ayuntamiento emitirán cualquier otro informe que la Agencia les solicite.

e) La policía local colaborará en las actuaciones que se le requiera por parte de la Agencia, fundamentalmente respecto del levantamiento de actas y denuncias, comprobaciones del estado de obras, desarrollo de actividades y ejecución de labores de restauración, así como auxilio en la ejecución de las medidas cautelares que adopte la Agencia, entre las que se encuentran la paralización y precinto de actividades en curso.

f) La Agencia proveerá de un precinto oficial con el logo de la Generalitat al ayuntamiento correspondiente con objeto de que dicha corporación lo utilice en la ejecución de las medidas cautelares a las que se refiere el apartado anterior.

g) El ayuntamiento adherido dictará un bando municipal en el que se informe a los vecinos de la adhesión



al convenio marco y del objeto y consecuencias del mismo.

Octava. Incumplimiento de las obligaciones de los municipios adheridos

1. El incumplimiento de las obligaciones indicadas en el apartado anterior por parte de un municipio adherido supondrá que la Agencia deje sin efecto dicha adhesión. La resolución de dicha adhesión se adoptará por el Consejo Ejecutivo de la Agencia, previa audiencia del municipio en cuestión.

2. Un municipio adherido podrá igualmente separarse voluntariamente de la adhesión a la Agencia. Ello se hará mediante acuerdo de pleno, por mayoría absoluta de sus miembros.

Novena. Órganos

Los órganos directivos de la Agencia son: el Consejo Ejecutivo y el director.

Décima. Composición del Consejo

1. El Consejo Ejecutivo está formado por:

- a) El presidente, que será el director general competente en materia de urbanismo de la Generalitat.
- b) El vicepresidente, que será uno de los cuatro vocales en representación de los ayuntamientos adheridos a la Agencia. La elección se realizará por los propios ayuntamientos adheridos.
- c) Los vocales, que serán:

- Cuatro en representación de los ayuntamientos adheridos a la Agencia, incluido el vicepresidente.
- Cuatro en representación de la Generalitat.
- Un representante por cada una de las tres diputaciones provinciales.

d) El secretario, funcionario del grupo A1 de la Generalitat.

2. Todos los vocales deberán estar en posesión de titulación universitaria y tener experiencia en la gestión en materia de urbanismo.

3. Los vocales de representación municipal serán elegidos por los alcaldes de los ayuntamientos adheridos a la Agencia, reunidos en asamblea convocada al efecto por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, cada cuatro años, después de la celebración de las elecciones municipales. Cada municipio adherido propondrá un candidato, resultando elegidos los cuatro más votados. En la misma votación se designará el vocal que actuará como vicepresidente de la Agencia, de entre los cuatro vocales elegidos.

En el supuesto de que uno de los ayuntamientos deje de estar adherido a la Agencia, de acuerdo con el procedimiento establecido en esta disposición adicional, su representante perderá automáticamente la condición de vocal de la Agencia y será sustituido por otro vocal elegido en una asamblea extraordinaria convocada al efecto.

4. Los vocales de representación autonómica serán nombrados: tres por el conseller competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y uno por el conseller competente en materia de medio ambiente.

5. Al vicepresidente le corresponderá sustituir al presidente en caso de vacante, ausencia o imposibilidad física.

6. Al secretario le corresponderá dar fe de los acuerdos adoptados y levantar acta de las reuniones que se lleven a cabo.

Undécima. Funciones

El Consejo Ejecutivo es el órgano colegiado de dirección y control de la Agencia, con las siguientes funciones:

- a) Proponer la modificación de la presente regulación.
- b) Aprobar el reglamento de régimen interior de la Agencia.
- c) Elaborar la propuesta de presupuestos de gastos e ingresos.
- d) Autorizar los gastos por importe igual o superior a 60.000 euros.



- e) Establecer las directrices de actuación de la Agencia y fiscalizar su actividad y la gestión de su director.
- f) Informar preceptivamente el nombramiento y cese del director de la Agencia.
- g) Aprobar el plan anual de inspección urbanística.
- h) Aprobar las adhesiones al convenio marco.
- i) Elaborar la propuesta de estructura orgánica y la relación de puestos de trabajo de la Agencia.
- j) Resolver que un municipio deje de estar adherido a la Agencia.
- k) Aprobar la memoria anual de la gestión de la Agencia, que deberá ser remitida a todos los ayuntamientos adheridos para su conocimiento.
- l) Y cuantos asuntos relacionados con las competencias de la Agencia le someta su presidente.

Duodécima. Régimen de funcionamiento

1. El Consejo Ejecutivo se reunirá al menos una vez cada tres meses por convocatoria de su presidente, bien por propia iniciativa o a solicitud de la mitad de los vocales.
2. Para la válida constitución del Consejo será necesaria la presencia del presidente, del secretario o de quien los sustituya, así como de la mitad de los vocales. En todo caso, el Consejo quedará constituido, con carácter automático en segunda convocatoria, treinta minutos después de la hora señalada para la celebración de la primera, siendo suficiente la presencia de al menos tres vocales, más el presidente o vicepresidente y el secretario.
3. Los acuerdos del Consejo serán adoptados por mayoría simple de votos favorables emitidos por los asistentes. En caso de empate, el voto del presidente será dirimente.
4. El director de la Agencia participará en todas las reuniones del Consejo, con voz pero sin voto.
5. La secretaría será desempeñada por un funcionario designado por el consejo ejecutivo de entre el personal adscrito a la Agencia, que tendrá derecho a voz pero no a voto.
6. Podrá acudir a cualquier reunión del Consejo Ejecutivo el personal técnico de la Agencia que sea requerido al efecto.
7. El régimen de funcionamiento del Consejo Ejecutivo, en lo no previsto en esta disposición adicional, se regirá por lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes de la Ley 40/15, de régimen jurídico del sector público.

Decimotercera. Nombramiento

1. El director de la Agencia será nombrado por el Consell, a propuesta del conseller competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, oído previamente el Consejo Ejecutivo de la Agencia.
2. El director de la Agencia deberá contar con titulación universitaria y con más de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.

Decimocuarta. Funciones

El director es el órgano ejecutivo de la Agencia, con las siguientes funciones:

- a) La representación ordinaria de la Agencia.
- b) El ejercicio, con carácter general, de las competencias atribuidas a la Agencia en el artículo 3 de la presente disposición adicional.
- c) La dirección e impulso de la actividad de la Agencia.
- d) La jefatura directa sobre el personal de la Agencia.
- e) La contratación y adquisición de bienes y servicios.
- f) La ejecución de los acuerdos adoptados por el Consejo Ejecutivo.
- g) La celebración de convenios con otras entidades, públicas o privadas, previa autorización del Consejo Ejecutivo. En especial, podrán celebrarse convenios con la Unidad de la Policía Nacional adscrita a la Comunitat Valenciana, el Servicio de Protección de la Naturaleza de la Guardia Civil (Seprona) y los agentes medioambientales dependientes de la conselleria con competencia en materia de medio ambiente, para que lleven a cabo actuaciones de inspección, comprobación o labores de mantenimiento de la seguridad.
- h) La gestión económica de la Agencia y autorización de gastos de cuantía inferior a 60.000 euros.
- i) La impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de las licencias municipales presuntamente ilegales.
- j) Y todas las competencias de la Agencia no atribuidas expresamente al Consejo Ejecutivo.



Decimoquinta. Personal de la Agencia

1. El personal al servicio de la Agencia estará integrado por funcionarios públicos de la Generalitat y de las administraciones locales de la Comunitat Valenciana, conforme a lo dispuesto en la normativa de función pública valenciana.

2. La selección de personal se hará de acuerdo con la normativa vigente, atendiendo en todo caso a los principios de igualdad, mérito y capacidad, así como el de publicidad. La oferta de empleo de la Agencia se incluirá en la oferta de empleo público de la Generalitat.

3. Podrán constituirse bolsas de trabajo temporal vinculadas al desarrollo de los procedimientos selectivos regulados en la normativa anterior.

Decimosexta. Asesoría jurídica. Gestión económica y contratación

En la Agencia existirá una asesoría jurídica bajo la dependencia funcional de la Abogacía de la Generalitat. También existirá un servicio de gestión económica y un servicio de contratación.

Decimoséptima. Patrimonio

1. La Agencia tendrá, para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio, distinto del de la administración general de la Generalitat, integrado por el conjunto de bienes y derechos que adquiera por cualquier título.

2. La gestión y administración de los bienes y derechos propios se deberá realizar con sujeción a lo establecido en la Ley de patrimonio de la Generalitat.

3. El director formará un inventario de todos los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia, que se someterá al Consejo Ejecutivo y se revisará anualmente.

Decimooctava. Financiación

1. Los recursos económicos de la Agencia podrán provenir de las siguientes fuentes:

a) Las transferencias consignadas en los presupuestos generales de la Generalitat para garantizar el funcionamiento de la Agencia.

b) Los rendimientos de su patrimonio.

c) Las multas coercitivas a imponer en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística.

d) Las cuantías provenientes de las sanciones a imponer en los procedimientos sancionadores urbanísticos.

e) Y los demás ingresos que pueda percibir de acuerdo con la legislación vigente.

2. El tratamiento de los ingresos de la Agencia tiene que ser el siguiente:

a) Todos los ingresos tienen que ser considerados en el régimen presupuestario y tienen que quedar vinculados a la satisfacción de la correspondiente anualidad.

b) Los excedentes de los ingresos respecto de las necesidades de mantenimiento serán distribuidos de la siguiente forma:

Un 50 % se mantendrá en la tesorería de la Agencia para hacer frente en los siguientes ejercicios a futuras demoliciones.

Un 50 % se repartirá entre los municipios adheridos a la Agencia, en función del número de expedientes tramitados en cada uno de ellos. Este crédito tendrá la consideración de patrimonio municipal del suelo, debiendo destinarse a cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 99 de la LOTUP.

Decimonovena. Contratación

1. La contratación de la Agencia se regirá por las normas generales de la contratación de las administraciones públicas. En particular, se someterá a esta legislación la contratación de empresas privadas para llevar a cabo la demolición de las edificaciones ilegales.



2. Actuará como órgano de contratación el director de la Agencia, precisando autorización del Consejo Ejecutivo o del Consell cuando por razón de la cuantía corresponda a estos autorizar el gasto.

Vigésima. Presupuestos

1. El régimen económico y presupuestario de la Agencia se ajustará a las prescripciones establecidas en la Ley 1/2015, de la Generalitat, vigente para los organismos públicos.

2. La propuesta de presupuestos será aprobada por el Consejo Ejecutivo de la Agencia y remitida a la conselleria con competencia en materia de hacienda por la conselleria que tenga adscrito el ente.

Vigesimoprimera. Contrato de gestión

Conforme a la Ley 1/2015, de la Generalitat, la Agencia desarrollará sus actividades con arreglo a un plan de acción anual, bajo la vigencia y en el marco de un contrato plurianual de gestión, que será aprobado por el Consell a propuesta de la conselleria de adscripción, con informe favorable de la conselleria con competencia en las materias de hacienda y de sector público. El citado contrato contendrá, al menos:

a) Los objetivos a alcanzar, los resultados a obtener y, en general, la gestión a desarrollar, así como los indicadores para evaluar los resultados obtenidos.

b) Los recursos personales, materiales y económicos para la consecución de los objetivos.

c) El procedimiento a seguir para la cobertura de los déficits anuales que, en su caso, se pudieran producir por insuficiencia de los ingresos reales respecto de los estimados y las consecuencias de responsabilidad en la gestión que, en su caso, procedan.

d) El régimen de control de su cumplimiento por parte de la conselleria competente en materia de hacienda, así como el procedimiento para los ajustes y adaptaciones anuales que, en su caso, procedan.

4. Corresponderá al Consell la aprobación y publicación, en el plazo máximo de doce meses, del convenio marco para la adhesión de los municipios que voluntariamente se incorporen a la Agencia de Protección del Territorio.

5. Asimismo corresponderá al Consell la tramitación, aprobación y publicación, en un plazo máximo de doce meses, del Reglamento de organización y funcionamiento del Comité Estratégico de Política Territorial de la Comunitat Valenciana previsto en la presente ley.»

Ciento cincuenta y dos. Se añade un apartado 5 a la disposición transitoria segunda, redactado como sigue:

«5. En los municipios en los que resulte innecesaria o inconveniente la adaptación del planeamiento general o no se pretenda la revisión del modelo territorial y urbanístico, podrá realizarse únicamente una nueva ordenación pormenorizada, que deberá regirse por los principios y objetivos a que se refieren los artículos 12 y 13 de la presente ley.

En este caso, la nueva ordenación pormenorizada se podrá desarrollar en una o varias fases, que comprenderán todo parte del suelo urbano, y requerirá la homologación a la presente ley del ámbito físico objeto de la nueva ordenación, que se producirá en los términos previstos en el anterior apartado 3.»

Ciento cincuenta y tres. La disposición transitoria séptima queda redactada del siguiente modo:

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

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

El acuerdo de aprobación de la modificación del plan parcial u otro instrumento de planeamiento de

desarrollo deberá fijar las consecuencias de la subdivisión respecto del programa de actuación integrada adjudicado. El programa quedará reducido al ámbito de una o varias de las unidades de ejecución delimitadas, de modo que el resto de unidades quede con ordenación aprobada pendiente de programar, salvo que la administración actuante, en el ejercicio de sus potestades de planeamiento, opte por una desclasificación de aquellos terrenos que no se considere necesario transformar para atender las necesidades de suelo urbanizado del municipio. Cada una de las nuevas unidades de ejecución resultante de la división deberá ser técnica y económicamente viable y mantener la proporcionalidad de beneficios y cargas entre ellas. Cuando la subdivisión no comporte la modificación de otras determinaciones del planeamiento, podrá realizarse mediante la mera modificación del programa. El instrumento de planeamiento o programación que realice la división de la unidad de ejecución, deberá establecer los plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes. El plazo máximo para la finalización se ajustará a los establecidos en el artículo 164 de esta ley. Cuando se modifiquen las condiciones de programación de las unidades de ejecución delimitadas, de acuerdo con el artículo 135 de esta ley, salvo que proceda la gestión directa o la gestión por propietarios, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación.»

Ciento cincuenta y cuatro. Se añade la disposición transitoria decimotercera:

«Decimotercera. *Aplicación de esta ley a los catálogos de protección.*

Las determinaciones contenidas en el anexo VI de esta ley relativo a las fichas del catálogo de protecciones resultarán de obligado cumplimiento para los nuevos catálogos que se tramiten a partir de la entrada en vigor de esta ley y para la revisión global de catálogos que cuenten con aprobación definitiva anterior. La modificación puntual de un catálogo deberá realizarse atendiendo a la ficha correspondiente contenida en el anexo VI de esta ley, la parte del catálogo que no es objeto de la modificación podrá mantenerse en los términos en que se aprobó.»

Ciento cincuenta y cinco. Se añade una disposición transitoria con el siguiente texto:

«Disposición transitoria decimocuarta.

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio deberá estar en pleno funcionamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta disposición.

2. A partir de la entrada en vigor de la presente disposición transitoria no se podrá aprobar ningún procedimiento de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable, de los regulados en los artículos 210 y siguientes de esta ley, hasta el comienzo del funcionamiento efectivo de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

3. Una vez haya entrado en vigor la presente disposición transitoria, la conselleria con competencia en materia de disciplina urbanística no impondrá ninguna multa coercitiva ni sanción a infractor alguno, cuyo expediente corresponda a una de las edificaciones que puedan incluirse en los procedimientos de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable, de los regulados en los artículos 210 y siguientes de esta ley, hasta el momento en que, efectivamente, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio comience a ejercer sus funciones.»

Ciento cincuenta y seis. Se añade una nueva disposición transitoria, redactada como sigue:

«Disposición transitoria decimoquinta. *Regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable.*

1. Las actividades industriales y productivas existentes y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat Valenciana 5 y 6 del 2014, que no se ajusten a lo dispuesto en las mismas, deberán obtener la autorización ambiental y de funcionamiento exigida por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana. Únicamente a estos efectos, podrán obtener autorización urbanística mediante el otorgamiento de una declaración de interés comunitario de regularización, según lo dispuesto en la presente disposición y en lo no previsto en ella, en el régimen de las DIC previstas en esta ley. Será posible la regularización especial siempre que se cumplan las siguientes circunstancias y condiciones:

a) La no procedencia de adoptar cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones.

b) Se podrán admitir obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente. Se permitirán ampliaciones necesarias para cumplir las exigencias derivadas de las normativas ambientales siempre que no superen el 20 % de la superficie ocupada o de la edificabilidad que se encuentre ya construida y en uso. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención de otras declaraciones de interés comunitario.

c) Se dote de la adecuada conexión con el sistema viario así como suficiencia de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

d) Se requerirá de acuerdo con el artículo 203, párrafos 3 y 4, un estudio de integración paisajístico y no podrán autorizarse edificaciones o usos incompatibles con los informes en materia de patrimonio cultural o los documentos ambientales, que resulten exigibles de acuerdo con la normativa sectorial.

2. En el otorgamiento de estas DIC se podrá eximir del cumplimiento de:

a) La superficie mínima de la parcela sobre la que se asienta la actividad y ocupación máxima de dicha parcela.

b) Que el tipo de actividad que se ejerce no sea de las previstas en los apartados 1.º, 2.º y 3.º de la letra f del artículo 197.

c) Acreditar la necesidad de implantar la actividad en el suelo no urbanizable que exige el artículo 203.

3. No podrán otorgarse estas declaraciones de interés comunitario, cuando la consolidación de la actividad en suelo no urbanizado resulte incompatible con un desarrollo territorial del municipio, acorde con los principios de esta ley y de la estrategia territorial valenciana, por afectar valores ambientales o paisajísticos, por ser incompatible con afecciones territoriales, por su cercanía a zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros o por dificultar la implantación de infraestructuras.

4. Los titulares de estas actividades únicamente podrán solicitar la declaración de interés comunitario de regularización en compañía de la documentación adjunta necesaria, durante el plazo de un año después a la entrada en vigor de esta disposición. La paralización del expediente por causas imputables al solicitante implicará la caducidad del expediente. La no obtención de la autorización ambiental exigida por la Ley 6/2014 en el plazo de tres años tras la obtención de la DIC, por causas imputables a la propiedad implicará la caducidad de la misma, con todos los efectos previstos en la presente ley.

5. Las industrias y actividades que se encuentren situadas en unidades de ejecución en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable, podrán regularizarse:

a) Bien ejecutando las previsiones del planeamiento, pudiendo efectuar, si fuera necesario, modificaciones de la ordenación pormenorizada para subdividir la unidad o unidades de ejecución inicialmente previstas.

b) Bien clasificando el suelo de como no urbanizable y seguir el proceso de los párrafos anteriores. La desclasificación del suelo será en todo caso una decisión administrativa adoptada en función de los intereses generales que deberá estar aprobada en el plazo de tres años desde la publicación de esta disposición. Con la aprobación de la desclasificación del suelo comenzarán a contar los plazos de regularización del párrafo 4.

6. Pasados los plazos indicados en los párrafos anteriores, sin haber alcanzado la plena legalización de la actividad, esta deberá dejar de ejercerse. Los ayuntamientos, o los órganos competentes de la Generalitat Valenciana, deberán ordenar su clausura inmediata de acuerdo con las determinaciones de disciplina ambiental y urbanística que prevé el ordenamiento jurídico.»

Ciento cincuenta y siete. Hay que añadir una disposición transitoria nueva:

«Disposición transitoria decimosesta. *De los viales en suelos urbanos o urbanizables, de uso industrial o terciario.*

En los suelos urbanos o urbanizables, de uso industrial o terciario, a la entrada en vigor de esta ley y para adaptar el tamaño de las parcelas a las necesidades logísticas o industriales actuales, todos los viales tendrán la consideración de ordenación detallada y se podrá modificar por el ayuntamiento correspondiente con informe favorable de las consellerías competentes en materia de industria y urbanismo.»

Ciento cincuenta y ocho. Se añade la disposición final tercera y las disposiciones finales tercera y cuarta pasan a ser cuarta y quinta:

«Tercera. *Consideración de las actuaciones de utilidad pública o interés social.*

Las autorizaciones para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social otorgadas por la administración competente al amparo de los artículos 85.1. segunda y 86 del texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1976, tendrán la consideración de declaraciones de interés comunitario reguladas en esta ley, siempre que cuenten con informe favorable emitido por acuerdo del pleno del ayuntamiento y se fije para las mismas un canon y plazo de vigencia de acuerdo con el régimen establecido en esta ley para las declaraciones de interés comunitario.»

Ciento cincuenta y nueve. El anexo I, apartado b in fine, queda redactado del siguiente modo:

«FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada -preferentemente mediante procedimientos cuantitativos- y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior.»

Ciento sesenta. El anexo IV, apartado I.2.1.1 y I.2.2, queda redactado del siguiente modo:

«2.1.1. a) Comunicaciones:

- Red viaria (CV)
- Red viaria tránsito (CVT)
- Red viaria prioridad peatonal (CVP)
- Red ferroviaria (CF)
- Aparcamientos (CA)

2.1.1 b) Zonas verdes y espacios libres

- Parques (VP)
- Jardines (VJ)
- Áreas de juego (VA)
- Espacios libres (EL)

2.2. Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria.»

Ciento sesenta y uno. El anexo IV, apartado II.2.1, queda redactado del siguiente modo:

«2.1. La edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo, que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.»

Ciento sesenta y dos. El anexo IV, apartado II.3.1, queda redactado del siguiente modo:

«3.1. La edificabilidad neta (EN) de una parcela es la suma de la edificabilidad total destinada a cualquier uso lucrativo que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo).»



Ciento sesenta y tres. Se modifica el primer párrafo del apartado III.1.1 del anexo IV, que queda redactado de la siguiente manera:

«1.1. El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:»

Ciento sesenta y cuatro. El anexo IV, apartado III.1.3, queda redactado del siguiente modo:

«1.3. En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas.»

Ciento sesenta y cinco. Se modifica el apartado III.2 del Anexo IV en sus puntos 2, 3 y 4. En concreto, se dota totalmente de nuevo contenido al punto 4. El contenido anterior del punto 4, del cual únicamente se modifica la letra b, pasa a constituir un nuevo punto 5, que se añade:

«2.2. Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas, necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Así mismo, se tomarán en consideración las líneas de árboles correspondientes a los accesos a las poblaciones y otras líneas de arbolado que delimiten infraestructuras viarias.

Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

Se distinguen dos categorías dentro de la red viaria urbana:

a) Viario de tránsito. Es aquel elemento de la red viaria urbana que presta servicio al tránsito rodado. Sin perjuicio de ello, los ayuntamientos podrán decidir la peatonalización de estos elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad, sin que resulte necesaria la modificación del plan.

b) Viario de prioridad peatonal. Es aquel elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, diseñado para incrementar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social.

2.3. El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las condiciones funcionales siguientes, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Se tendrá como principios rectores la preferencia de peatones, la seguridad de los espacios y la accesibilidad para el conjunto de la población:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

c) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

d) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.



e) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

f) Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.

2.4. El diseño de la red viaria de prioridad peatonal responderá a una plataforma única, sin que exista diferencia de nivel para la segregación de usuarios y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h.

Del mismo modo se evitarán las formaciones lineales que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.

2.5. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

ANCHURA MÍNIMA DE LOS VIALES	VIAL DE SENTIDO ÚNICO	VIAL DE DOBLE SENTIDO
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
0,30 m ² /m ² < IEB < 0,60 m ² /m ²	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

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

c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafie en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, sólo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.»

Ciento sesenta y seis. El anexo IV, apartado III.3.2.c, queda redactado del siguiente modo:

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



Ciento sesenta y siete. En el anexo IV, apartado III se añaden los puntos 3.3, 3.4 y 3.5, que quedan redactados del siguiente modo:

«3.3. La reserva de parque público de red primaria en el caso de municipios de menos de 15.000 habitantes se podrá realizar siguiendo los criterios de diseño que se recogen a continuación:

HABITANTES	SUPERFICIE MÍNIMA, M ²	DIÁMETRO MÍNIMO, M
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 - < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 - < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m ²	75

3.4. El módulo del coste equivalente al presupuesto de urbanizar el parque público de la red primaria objeto de minoración aplicable a los proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano conforme a lo previsto en el artículo 24 de esta ley es, como mínimo, de 40 €/m² de suelo.

3.5. Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m² que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.

Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.»

Ciento sesenta y ocho. El anexo IV, apartado III.4.5, queda redactado del siguiente modo:

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

Ciento sesenta y nueve. El apartado III.4.6 del anexo IV queda redactado de la siguiente manera:

«4.6. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La distribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.»

Ciento setenta. El anexo IV, apartado III.4.7, queda redactado como sigue:

«4.7. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta. En cualquier caso, podrán computarse en un 50 %, a tales efectos, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación. Si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.»



Ciento setenta y uno. El anexo IV, apartado III.5.2, queda redactado como sigue:

«5.2. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.»

Ciento setenta y dos. El anexo IV, apartado III.5.3, queda redactado como sigue:

«5.3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.»

Ciento setenta y tres. El anexo IV, apartado III.6.1, queda redactado como sigue:

«6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.»

Ciento setenta y cuatro. El anexo IV apartado III.8.2, queda redactado como sigue:

«8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.»

Ciento setenta y cinco. En el anexo IV, apartado IV, se añade un punto 5.3, que queda redactado como sigue:

«5.3. Se entiende por ámbito de suelo urbano equivalente al sector aquel que se delimite atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica, coincidencia mayoritaria con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, autonomía funcional respecto al conjunto del núcleo urbano, u otros criterios debidamente justificados, y que sus límites se ajusten, en la medida de lo posible, a elementos estructurante de la ordenación urbanística.»

Ciento setenta y seis. El anexo VI queda redactado del siguiente modo:

«ANEXO VI

FICHA DE CATÁLOGO DE CONJUNTO

- (1) Nombre oficial del municipio y provincia (esta última entre paréntesis)
- (2) La que corresponda: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje. Caso de haber considerado otra sección, consignarla. En el caso de los NHT-BRL, y de los CH, será patrimonio cultural.
- (3) Se refiere a la clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (estos últimos entre paréntesis). Por ejemplo: bien de relevancia local (núcleo histórico tradicional).
- (4) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P para el paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.

En el caso de patrimonio cultural, con el fin de diferenciar unas categorías de otras, el código consistirá por una parte en C+número, seguido de otro código en el que al menos se indique BIC/BRL+ CH/NHT. Siendo:

BIC: bien de interés cultural



BRL: bien de relevancia local
 BC: bien catalogado
 CH: conjunto histórico
 NHT: núcleo histórico tradicional

(5) Declaración singular o genérica por disposición adicional quinta de la Ley de patrimonio cultural valenciano (LPCV). Artículo 2 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local.

(6) Según el artículo 3.1.b del Decreto 62/11, de 20 de mayo: valorar la trama urbana, tipologías y silueta histórica y sus destacados valores patrimoniales.

(7) Existencia de planes o programas de rehabilitación urbana, entornos de protección de bienes de interés cultural.

(8) Estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería u otros.

(9) Estado de conservación de los inmuebles tradicionales.

(10) Para los NHT-BRL, se harán mención de los artículos de la normativa urbanística referentes al núcleo histórico tradicional que deberán atenerse al artículo 8 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local:

Se garantizará, en la medida de lo posible, el mantenimiento de la estructura urbana, de las características generales del ámbito y de la silueta paisajística y evitando la alteración de la edificabilidad, la modificación de alineaciones, las parcelaciones y las agregaciones de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación del núcleo.

Incentivará la rehabilitación urbana de manera que facilite el mantenimiento y recuperación del uso residencial, y las actividades tradicionales así como la incorporación de nuevos usos que, siendo compatibles con la caracterización y naturaleza del núcleo, ayuden a su revitalización social, cultural y económica.

Articulará, con el resto del catálogo, la protección individualizada de los inmuebles más significativos y fomentará la conservación y rehabilitación de todos aquellos que contribuyan a la caracterización patrimonial, arquitectónica y ambiental del núcleo.

Regulará que las nuevas edificaciones y sustituciones se adapten al ambiente y a los referentes tipológicos tradicionales, que deberán ser determinados al efecto. En concreto, deberá tenerse en cuenta, entre otros aspectos, la edificabilidad, la ocupación parcelaria, la disposición volumétrica, escala y forma de su envolvente, la tipología y los materiales de cobertura, el encuentro de los forjados y cubiertas respecto de las fachadas, la composición de estas, su geometría y disposición de huecos y vuelos, así como el uso de materiales, acabados, ornamentación y cromatismos de las mismas.

La ficha contendrá medidas de ornato de edificios y espacios urbanos, regulando con carácter limitativo la instalación de carteles, de publicidad, de marquesinas, lonas y cualesquiera otros elementos que puedan resultar distorsionadores de la escena y ambiente urbanos.

En lo que respecta a espacios o viales, regulará los criterios de reurbanización, incluyendo, entre otros aspectos, la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos con incidencia ambiental. Asimismo, regulará, sin perjuicio de lo establecido en el título III de la Ley de carreteras de la Comunitat Valenciana, la asignación de uso y ocupación de las vías públicas, su accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos; priorizando, en la medida de lo posible, el uso peatonal y ciclista, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado. Se tendrá particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.

Determinará que toda instalación urbana eléctrica, de telecomunicaciones o de cualquier otra naturaleza similar se sitúe en lugares en que no perjudiquen la imagen característica del núcleo histórico tradicional.

Para los centros históricos protegidos, se hará mención a los artículos de la Ley de patrimonio cultural valenciano referidos a su protección y autorización de intervenciones, acogiéndose como mínimo, al régimen de protección que se establece para los NHT-BRL.

(11) Se consignará la normativa específica de la sección que le sea de aplicación en lo que a protección se refiere, incluidos los instrumentos derivados de la misma como planes o programa, estrategias, inventarios.

(12) Se consignarán las normas del plan de ordenación estructural que se refieran a la protección del elemento catalogado.

(13) En este apartado se numerarán y anotarán los títulos identificativos que se han dado a los diferentes



documentos gráficos (fotografías, grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el anexo gráfico que acompaña a cada ficha. Se empleará la misma numeración en ambos.

(14) Incorporar fotografías de los frentes de fachadas y demás elementos de interés. Fotografía aérea del catastro.

MODELO DE FICHA CATALOGO CONJUNTO		
CATALOGO DE PROTECCIONES DE:	NOMBRE DEL MUNICIPIO (1)	CÓDIGO (4)
Sección	Patrimonio cultural (2)	
Categoría	(3)	
DENOMINACIÓN DEL BIEN		
Principal		
Secundaria		
CONDICIONES DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL O BIEN DE INTERÉS CULTURAL		
Justificación legal	(5)	
Valoración de su interés	(6)	
Afecciones patrimoniales	(7)	
Afecciones urbanísticas actuales y planeamientos anteriores		
SITUACIÓN		
Localización		
Delimitación literal del ámbito		
Documentación gráfica: plano catastral del NHT/CHP		
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL		
Emplazamiento y paisaje		
Referencias históricas	Cronología Historia	
Tipologías predominantes y existentes		
Descripción		
Soluciones constructivas y materiales predominantes	(8)	
Elementos catalogados por la legislación urbanística, bienes de relevancia local y bienes de interés cultural		
ESTADO DE CONSERVACIÓN (9)		
NORMATIVA DE PROTECCIÓN (10)		
Según el artículo 8 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo (para los NHT-BRL)		
Normativa sectorial	(11)	
Normativa del plan	(12)	
BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES		



OBSERVACIONES	
DOCUMENTOS GRÁFICOS	
Índice de documentos gráficos	(13)
Documentos gráficos	
Reportaje fotográfico	(14)

FICHA DE CATÁLOGO INDIVIDUAL

(1) Nombre oficial del municipio y provincia (esta última entre paréntesis)

(2) La que corresponda: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje. Caso de haber considerado otra sección, consignarla.

(3) Se refiere a la clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (estos últimos entre paréntesis) para el caso de bienes de relevancia local y bienes de interés cultural. Por ejemplo: bien de interés local (jardín histórico). En el paisaje se consignarán las clases que proponga el estudio de paisaje. Si la protección que se propone no corresponde con alguna legalmente establecida, se dejará en blanco.

(4) A 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 arquitectónico, etc.

(5) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P para el paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.

En el caso de patrimonio cultural, con el fin de diferenciar unas categorías de otras, el código consistirá por una parte en C+número, seguido de otro código en el que al menos se indique BIC/BRL/BC + PG I/P/A/T. Siendo:

BIC: bien de interés cultural - BRL: bien de relevancia local

BC: bien catalogado - PG: protección general

I/P/A/T: integral, parcial, ambiental o tipológica

(6) Declaración singular o genérica por disposición adicional primera o quinta de la Ley de patrimonio cultural valenciano (LPCV). Artículo 2 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local.

(7) Existencia de planes directores, inclusión en inventarios o catálogos patrimoniales, localización del bien



en conjunto histórico, núcleo histórico tradicional o entorno de bien de interés cultural, etc.

(8) Se identificará la administración u organismo propietario.

(9) Se identificarán aspectos caracterizadores como el uso (residencial, religioso, industrial...), en el caso de uso residencial si el unifamiliar o plurifamiliar, el número de crujías o la situación del patio de luces o escalera, o si se adscribe a alguna de las tipologías estudiadas en la memoria del catálogo. Por ejemplo, edificio de viviendas plurifamiliar con patio central o edificio industrial de nave única.

(10) Descripción morfológica y funcional del bien. En bienes etnológicos: descripción del proceso tecnológico. Organización del espacio y de los tiempos.

(11) Descripción de la cimentación, estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería, otros. Estado general de conservación.

(12) Descripción de los elementos de interés que puedan existir: cimentación, estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería, otros.

(13) En el caso del patrimonio cultural y el paisaje se considerarán componentes principales de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.

Cada componente identificado de consignará de manera sintética precedido por un número en orden correlativo. A continuación y entre paréntesis, se consignará su valoración como: a conservar, irrelevante o impropio.

Respecto al carácter de cada uno de dichos componentes, estos podrán ser: material, ambiental o tipológico. Por ejemplo, en una edificación que se incluya en el catálogo del patrimonio cultural podrían considerarse como componentes principales de carácter material partes concretas de la misma como las fachadas, las cubiertas o el núcleo de escalera; podrían considerarse componentes de tipo ambiental la composición de los huecos o el tratamiento cromático de los paramentos exteriores; por último, podrían haber otros componentes que 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.



Tras las propuestas de actuación y para cada componente se determinará la importancia estimada de las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida. De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente y no urgente. En la estimación de la importancia y urgencia de las actuaciones se tendrán en cuenta tanto los criterios de fomento y las posibilidades de intervención expresadas en el análisis (apartado 4.b del artículo 42) como las propuestas normativas y de intervención de la memoria justificativa (apartado 4.c de ese mismo artículo).

Se citarán promotor, autor y datación de la intervención.

En 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.

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
	Detalle	Interiores

Ciento setenta y siete. 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.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.»

Ciento setenta y ocho. Se añade un apartado nuevo al anexo del proyecto de ley, con la siguiente redacción:

«ANEXO XI



Prevención de incendios forestales

Toda nueva urbanización que implante por primera vez a través de actuaciones integradas urbanizaciones destinadas a uso residencial, industrial o terciario en terreno forestal o sean colindantes al mismo, deberán integrar las infraestructuras y medidas siguientes, de acuerdo con el Real decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y con cuantas normas específicas sean aplicables.

1. Faja perimetral de protección

A fin de disminuir o romper la continuidad de los combustibles forestales se deberá asegurar una faja perimetral de protección mínima de 30 metros de ancho, medida desde el límite exterior de la edificación, instalación o conjunto de las mismas a defender.

1) La zona de discontinuidad entre los terrenos urbanos y las formaciones de vegetación forestal ha de tener la anchura correspondiente a un área cortafuegos de orden dos, según la metodología establecida por el Plan de selvicultura preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicando una corrección en función de la pendiente. La anchura mínima será de veinticinco metros, más un vial de cinco metros de anchura. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento.

2) En el caso de los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte, la discontinuidad será de cincuenta metros en el lado de los vientos más desfavorables.

3) Las viviendas aisladas situadas en entornos forestales, o colindantes a los mismos, deberán disponer de un área de defensa frente al riesgo de incendios forestales de, al menos, treinta metros. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. Estas anchuras podrán reducirse (hasta un 50 %) justificadamente cuando se incorporen infraestructuras que propicien la misma protección frente al incendio forestal que la faja, tales como muros de, al menos 1 metro de altura, y podrán aumentarse en casos de especial riesgo, concretamente en los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte en un 100 %, al menos en las direcciones de los vientos más desfavorables.

El mantenimiento de las fajas perimetrales de protección, se realizará cada año para la vegetación herbácea, cada dos años para la banda de desbroce y cada cuatro años la totalidad de la faja perimetral, así mismo las áreas de defensa de viviendas o instalaciones aisladas deben ser mantenidas.

La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde al propietario o propietarios de las viviendas o terrenos urbanos.

2. Viales

Preferentemente deben existir al menos dos viales de acceso con las siguientes características:

- a) Anchura mínima libre: 5 metros en viales con dirección en dos sentidos y 3,5 m en viales de sentido único.
- b) Altura mínima libre o gálibo de seguridad de poda de árboles: 5 metros
- c) Capacidad portante del vial: 2000 kp/m²
- d) Pendiente de la vía: inferior al 12 %, pudiendo llegar ocasionalmente al 20 %, como máximo.
- e) Zonas de cambio de sentido para cada kilómetro de vía, debiendo ser de 200 m² y 8m mínimo de largo.
- f) En tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de la corona circular cuyos radios mínimos deben ser 53 metros y 12,5 metros, con una anchura libre para la circulación de 7,2 metros.
- g) Cuando no se pueda disponer de dos vías de acceso el acceso único debe finalizar en un fondo de saco circular de 125 metros de radio.
- h) En los casos de núcleos urbanos, áreas urbanizadas, núcleos de viviendas consolidadas a regularizar, etc., es necesario además un camino perimetral de una anchura mínima de 5 metros que constituirá la banda de decapado del área cortafuegos.
- i) Los viales de acceso y sus cunetas deberán mantenerse libres de vegetación, y dispondrán de una faja de protección de 10 metros, a cada lado del camino, con las siguientes características:



Actuación sobre el estrato arbustivo: aclareo fuerte del estrato arbustivo y eliminación del matorral.

Actuación sobre el estrato arbóreo: La fracción de cabida cubierta del arbolado será menor del 20 % y el arbolado restante se podará hasta 2/3 de su altura (hasta un máximo de 3 metros).

3. Tratamiento de la vegetación interior

La vegetación interior existente en las parcelas también es capaz de propagar un incendio, por tanto, con objeto de reducir la vulnerabilidad de los bienes existentes, es necesario realizar las siguientes actuaciones cuando la distancia al terreno forestal sea menor de 500 m.

- Actuación sobre el estrato arbustivo: Reducción de la cobertura hasta un máximo de un 10 % de FCC.
- Actuación sobre el estrato arbóreo: La FCC del arbolado será menor del 40 % (teniendo en cuenta la superficie total de la parcela).
- El arbolado restante se podará hasta 2/3 de su altura o un máximo de 3 metros.
- En todo caso, la fracción de cabida cubierta del estrato arbustivo y del arbóreo no podrá superar el 40 %.
- Se evitará el contacto de la vegetación con las edificaciones, separando las ramas de cualquier tipo de construcción, ya sea auxiliar o principal, a una distancia mínima de 3 metros.
- Se evitará la acumulación de residuos o material combustible (leñas, restos de jardinería, etc.) en el interior de la parcela o zona urbanizada, en todo caso se situará en zonas protegidas ante un eventual incendio.
- Se evitarán los materiales y vegetación más inflamable (setos) para el cierre de las parcelas.

4. Puntos de agua

4.1. Instalación de hidrantes

Deben cumplir las siguientes condiciones generales en cuanto a ubicación, características de funcionamiento y señalización, sin perjuicio de lo especificado respecto al caudal y a la autonomía requerida en el Real decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

1. Ubicación de los hidrantes:

- En el perímetro exterior de las edificaciones o instalaciones.
- En zonas fácilmente accesibles y fuera de lugares destinados a circulación y estacionamiento de vehículos.
- Distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m.

2. Características de funcionamiento:

- La red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal mínimo de 1.020 l/min y una presión mínima de 1 bar (1,019 Kg/cm²).
- Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.
- Dispondrán de rácor normalizados tipo Barcelona, de 45 mm y 70 mm de diámetro.

3. Señalización:

- Deberán estar debidamente señalizados según la Norma UNE 23033

4.2. Otros sistemas

Deben plantearse otras medidas de protección a base de agua como son la creación de redes de elementos aspersores, instalación de tomas en piscinas y balsas con rácor normalizados tipo Barcelona, de 45 mm y 70 mm

de diámetro, instalación de cortinas de agua en viviendas, creación de reservas de agua a partir de aguas depuradas o de lluvia, etc., e incluso contemplar el ajardinamiento de la zona perimetral con vegetación dispersa y de baja inflamabilidad y combustibilidad.

Estas medidas deberán aplicarse necesariamente para compensar las medidas del resto del Anexo que justificadamente no puedan realizarse.

5. Planes de autoprotección

Se dispondrán de planes de autoprotección las urbanizaciones, instalaciones, conjunto de edificaciones y edificaciones aisladas de acuerdo con el Plan especial frente al riesgo de incendios forestales de la Comunitat Valenciana, que se incorporarán al plan de actuación municipal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2010, de 23 de noviembre, de la Generalitat, de protección civil y gestión de emergencias y su desarrollo.»

Ciento setenta y nueve. Se añade un nuevo anexo, que queda redactado de la siguiente manera:

«ANEXO XII

CRITERIOS Y REGLAS PARA LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

1. Urbanismo para las personas.

1.1. Los planes, programas y proyectos urbanísticos responderán a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos, las viviendas, deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Igualmente deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren. En la memoria de los planes, programas y proyectos urbanísticos, hay que incluir un apartado con una caracterización cuantitativa y una caracterización cualitativa:

- una caracterización cuantitativa, mediante técnicas de estudio demográficas y sociológicas, como las pirámides de población, segregación por género, por edad, cifras de empleo o estudios, etc.,
- una caracterización cualitativa que identifique las necesidades y aspiraciones de los sectores de población afectados, estructurada desde las siguientes variables: edad, sexo y diversidad funcional. Hay que incorporar un capítulo que evalúe las repercusiones de las acciones previstas para la diversidad de toda la población, y concretamente, en materia de género, respecto de los aspectos establecidos y relacionados con este anexo.

2. Red de espacios comunes.

2.1. La red de espacios comunes, o para la vida cotidiana, es el conjunto de espacios públicos que dan apoyo a las actividades diarias de los entornos público y privado. La forma en que se definen y conectan debe tener en cuenta todas las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados. Esta red, que debe favorecer las necesidades básicas, está constituida por:

a) Espacios de relación, como jardines, plazas, y otros espacios libres vinculados en la red de peatones, en los que se fomenta el paso, la estancia, la relación entre personas, como esquinas y chaflanes, aceras anchas con bancos para el descanso, etc., con el objetivo de favorecer la movilidad a pie en las cortas distancias y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.

b) Los equipamientos de uso diario destinados a la educación de las niñas y niños (escuelas infantiles de 0 a 3 años, colegios de infantil y primaria, institutos de secundaria y bachiller y otros espacios educativos y de ocio); al cuidado o recreo de personas mayores (centros de día y otros); a la atención primaria sanitaria (centros de salud); centros sociales; centros culturales, equipamientos deportivos (pistas exteriores, pabellones y equipamientos deportivos integrados en el mobiliario urbano), oficinas de la administración municipal y cualquier otro equipamiento o recinto que permita el desarrollo de la vida diaria y las rutinas de todos los segmentos de la población.

c) Los comercios y servicios cotidianos que proporcionan los productos básicos para la alimentación y el cuidado del hogar y del núcleo familiar.

d) Las paradas de transporte público.



e) Los viales que los comunican y los conectan directamente.

f) Espacios para la gestión de residuos y su reciclaje, mobiliario urbano (señales de circulación, papeleras, fuentes públicas, etc.) espacios especiales como espacios para los animales de compañía y cualquier otro elemento que ocupe un espacio en la red pública, que sea de uso cotidiano y que necesite ser diseñado de forma inclusiva.

2.2. El ámbito de planificación de la red de espacios comunes será, preferentemente, el barrio o una unidad morfológica y poblacional de características particulares que lo identifiquen y lo diferencien.

2.3. Los planes de desarrollo urbanístico, en el correspondiente plano de ordenación, delimitarán la red de espacios comunes por barrios y los elementos de conexión entre estos espacios. Esta red forma parte de la ordenación estructural de la red viaria y de los espacios públicos que conecta. Las normas urbanísticas fijarán las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en su ámbito.

2.4. Los proyectos de urbanización y de obra pública que afecten a los viales y los espacios públicos diseñarán el espacio de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planes que desarrollen, teniendo en cuenta siempre la perspectiva de género y este anexo.

2.5. También incluirán en el plan de participación pública del artículo 53.1 de esta ley, el proceso de participación ciudadana, como elemento previo para conocer las necesidades poblacionales. Este proceso será abierto y vigilará por la representatividad de todos los sectores poblacionales (género, edad, diversidades, situaciones socioeconómicas, etc.). Su objetivo es conocer y recabar las distintas necesidades de la población a través de la participación directa.

En los distintos trabajos del proceso participativo se trabajará partiendo de las bases del presente anexo y se reflejará en el informe final.

2.6. La conselleria con competencias en ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, elaborará guías para la aplicación de la perspectiva de género en los planes y proyectos urbanísticos de espacios públicos, y así facilitará las herramientas a los equipos profesionales que trabajen en estos tipos de actuación. También elaborará guías específicas para proyectos de edificación, de edificios de viviendas u otros donde haya que aplicar la perspectiva de género a los espacios interiores (elementos comunes y privados).

3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.

3.1. Los planes urbanísticos facilitarán ciudades compactas con un tejido denso definido, favorecerán la proximidad entre las actividades diarias y facilitarán las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia. Se limitará el crecimiento disperso.

3.2. Todos los espacios incluidos en la red de espacios comunes (espacios de relación, jardines, plazas, equipamientos exteriores, edificios de equipamientos, comercios, servicios cotidianos, paradas de transporte público, etc.) se distribuirán con criterio de proximidad: la ubicación óptima es la que permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de diez minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del barrio. Hay que disponer espacios de estar y de relación vinculados a la red de peatones cada 300 metros.

4. Combinación de usos y actividades.

4.1. La planificación propiciará el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde la combinación de usos garantice la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura). La planificación evitará zonificaciones con usos exclusivos y evitará también la disposición concentrada de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, fomentando la distribución equitativa de los equipamientos y servicios, impulsando la creación de viviendas que faciliten la presencia de la diversidad familiar actual y de la relación entre ellas.

4.2. Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales regularán la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.

4.3. En el ámbito de la movilidad, hay que contemplar la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte -motorizado, transporte público, itinerarios de peatones y carriles para bicicletas- tanto en las comunicaciones interunidades (barrio/módulo) como las propias del barrio así como la ubicación de espacios para las actividades comunes.

4.4. A pesar de favorecer los usos mixtos, también se procurarán los usos dotacionales, de equipamientos y servicios en las proximidades de las estaciones de transporte público, especialmente en las estaciones



intermodales.

5. Seguridad en el espacio público.

5.1. Los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes fomentando los recorridos a pie y fortaleciendo la red de peatones, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad.

Fomentarán la autonomía de movilidad de la infancia (caminos escolares).

5.2. Hay que eliminar los puntos conflictivos entre los itinerarios de peatones y los viales de vehículos y de bicicletas. Los carriles de bicicletas deben estar físicamente separados de los peatones y del tráfico de vehículos a motor.

5.3. La red de espacios públicos se tratará como una red continua y jerarquizada. Se crearán hitos que faciliten la identificación y lectura del espacio, la orientación y la apropiación de cada espacio. Hay que evitar la monotonía y la uniformidad de los espacios públicos para mejorar la diferenciación visual de los mismos. Hay que facilitar la visibilidad de los espacios públicos desde los edificios limítrofes.

5.4. Los espacios públicos estarán bien señalados. Las señales o los hitos incluirán la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia.

5.5. Las paradas de transporte públicas serán seguras, accesibles y visibles desde su entorno y formarán parte de la red de espacios comunes.

5.6. Se garantizarán espacios de recreo y de relaciones sociales que permitan la buena convivencia intergeneracional, así como la calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza.

5.7. Se incorporará el criterio de seguridad en la localización y el diseño de los edificios públicos. Los itinerarios de peatones serán seguros frente a cualquier tipo de incidencia (en especial se evitarán espacios escondidos donde se puedan favorecer las agresiones). Hay que garantizar que esta red de los espacios comunes llegue a todas las zonas residenciales, y a los espacios adyacentes en el entorno del casco urbano, a las zonas de grandes actividades y a los grandes equipamientos, mediante el transporte público.

5.8. Los planes, programas y proyectos urbanísticos que se desarrollen sobre suelos urbanizados, deben identificar los sitios inseguros, dentro del proceso de participación ciudadana, mediante técnicas de recorridos participativos, dirigidas por especialistas, y con la finalidad de modificar y mejorar los espacios y su red.

6. Habitabilidad del espacio público.

6.1. Los espacios de peatones serán anchos, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos. Se proporcionarán superficies para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo. La vegetación, iluminación y mobiliario urbano estarán incluidos en el diseño de dichos espacios, siempre con carácter inclusivo y con perspectiva de género, y al servicio de las actividades citadas. Se adoptarán medidas de calidad del aire, del confort térmico y acústico y de la accesibilidad de los itinerarios y de todos los espacios públicos.

6.2. Como mínimo, el 75 % de la superficie viaria que conforma la red de espacios para la vida cotidiana serán viales de peatones y el 60 % de la totalidad de viales del barrio o de la unidad de referencia.

6.3. Los comercios, servicios y equipamientos ubicados en plantas bajas abrirán al espacio público y establecerán así relaciones de continuidad, por mejorar la relación entre los espacios. Las normas urbanísticas de los planes establecerán las superficies del espacio público que puedan ser ocupadas por actividades comerciales y que, en cualquier caso, no podrán reducir el espacio de peatones en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de peatones ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejante.

7. Equipamientos.

7.1. Los planes urbanísticos deben establecer reservas de suelo para la edificación de equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesiten espacios especializados, teniendo en cuenta el modelo de usos combinados y próximos que se establece en el punto 4. Así, se prevé que los espacios de educación de menores (escuelas infantiles de 0 a 3 años, residencias y otros), de asistencia y recreo para personas mayores (centros de día, hogares de jubilados, residencias), así como para personas con diversidad funcional (centros de



día, residencias, centros ocupacionales, centros mixtos, etc.), o espacios para la inclusión social (centros de atención y residencias de inclusión y violencia de género) formen parte de la red de espacios comunes, cumpliendo las necesidades y perspectivas del urbanismo inclusivo con perspectiva de género de ciudad cuidadora, tal como figura en el anexo IV, apartado III, punto 4.6.

8. Vivienda.

8.1. Los planes urbanísticos deben fomentar la presencia de diferentes tipos de viviendas y garantizar la compatibilidad y la combinación de usos y de personas con la adecuada estructuración del paisaje intraurbano. Hay que garantizar la funcionalidad y la adecuación de las viviendas para los diferentes tipos de núcleos familiares que hay en la actualidad. La demanda actual es muy diversa y debe haber una respuesta diversa y multifuncional.

8.2. Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales favorecerán la flexibilidad en el uso de las viviendas de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien los habite. Igualmente favorecerán la vida reproductiva y personal, que es la que especialmente se desarrolla en el ámbito del hogar.

8.3. En cuanto a los elementos comunes de los edificios de viviendas, se añadirá a la normativa y a las ordenanzas la obligación de diseñar los vestíbulos y otros elementos comunes mediante la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.). Además se tendrá en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).

9. Movilidad.

9.1. Los planes, programas y proyectos urbanísticos favorecerán el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta, sin reducir el espacio de peatones destinado a las actividades de relación, estar, reunión y recreo.

9.2. Los planes de movilidad deben incorporar la perspectiva de género en la movilidad para tener en cuenta todas las situaciones de movilidad reducida, desde la asistencia de personas en situación de dependencia a la facilitación de las personas con diversidad funcional motriz, visual o sensorial, así como otras situaciones de movilidad temporalmente reducida (transporte y cuidado de criaturas, desplazamientos para el cuidado de personas, transporte de equipajes o mercancías, personas en situación de enfermedad temporal, etc.) y lo harán de forma transversal, en los ámbitos urbanos y en los interurbanos.

9.3. Hay que garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos, fomentando el transporte público y creando itinerarios seguros, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales, tal como se establece en el punto 5.5 del presente anexo.

10. Transversalidad.

La implantación transversal efectiva de la perspectiva de género en la práctica urbanística hay que abordarla de manera multiescalar, interdisciplinaria y participativa.

10.1. La perspectiva de género en la construcción y la gestión de la ciudad hay que desarrollarla en todas las escalas políticas, en todos los programas, planes y proyectos urbanísticos, desde la planificación hasta la gestión, desde la idea hasta su materialización, en acciones concretas que puedan ser percibidas y reconocidas por las personas a las que van dirigidas.

10.2. La acción urbanística debe responder a las necesidades cotidianas y a la diversidad, y para hacerla efectiva es precisa la participación interactiva de profesionales de diferentes ciencias, sectores y procedencias, así como la participación de la ciudadanía, asegurando la paridad de mujeres y hombres.

10.3. Dentro del plan de participación pública del artículo 53.1 de la ley y del anexo I, hay que incorporar entre las personas interesadas para el proceso participativo a los sectores de población correspondientes a los perfiles resultantes del análisis demográfico del apartado 2 de este anexo. Se fomentará, especialmente, la participación de las mujeres en la elaboración de planes y proyectos urbanos con una doble función: incorporar al debate su forma de vivir la ciudad y disponer de su compleja visión formada desde la vinculación con otros grupos sociales que dependen de ellas, y que hace que su participación sea de especial interés en la ordenación del detalle de los planes y los proyectos de urbanización y de obra pública. Debe justificarse expresamente la participación de



las personas de diferentes grupos sociales, los resultados de este estudio participativo y la incorporación a los documentos urbanísticos.»

Ciento ochenta. Se añade un nuevo anexo, que queda redactado como sigue:

«ANEXO XIII

CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA, DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y COMPLEJO INMOBILIARIO

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

2. Informe de sostenibilidad económica

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

3. Complejos inmobiliarios:

a) Los complejos inmobiliarios se constituyen por la construcción en única edificación de superficies superpuestas en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo de usos de dominio privado, conformadas como fincas especiales de atribución privativa, previa desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

b) La constitución de un complejo inmobiliario deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

1. Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

2. Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

3. Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conformará una actuación de dotación que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, determinándose los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.



c) Para el caso establecido en el artículo 36.5 de esta ley, se podrán sustituir las cesiones de suelo por la entrega de una superficie edificada integrada en el propio complejo inmobiliario de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido, o del aprovechamiento adicional atribuido.»

Ciento ochenta y uno. Se añade al apartado I del preámbulo el siguiente texto entre los párrafos quinto y sexto:

«Uno de los grandes objetivos de esta ley es la incorporación de la perspectiva de género como concepto transversal y transformador. Tal como aparece en la redacción de la Nueva agenda urbana de Naciones Unidas de la cumbre de Quito de 2017, estas se comprometen al cambio de paradigma de los modelos de ciudades, adoptando enfoques del desarrollo urbano y territorial sostenibles, integrados, centrados en las personas y teniendo en cuenta la edad y el género.

Por tanto, esta ley también atiende a los principios de igualdad entre hombres y mujeres y reconoce que la división del trabajo según los roles asignados socialmente nos otorga diferentes usos de las ciudades y distintas necesidades que deben ser atendidas. Debemos avanzar hacia la ciudad cuidadora, donde los elementos deben atender a las personas y su diversidad, situarlas como elementos clave sobre los que regular el territorio que habitan. La perspectiva de género aporta la visión de que el territorio, las ciudades y la forma en que ordenamos el paisaje deben perseguir la idea de generar espacios sostenibles medioambiental y económicamente, y accesibles humanamente; es decir, que la finalidad última de la ordenación y de la ley es mejorar de forma equitativa la vida de las personas teniendo en cuenta el conjunto de su diversidad y complejidad.»

Ciento ochenta y dos. El párrafo sexto del apartado III del preámbulo queda redactado como sigue:

«El título II define los tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales y planes municipales, estableciendo su función, contenido y determinaciones. A la estrategia territorial y a los planes de acción territorial, se añaden los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles. Para estos últimos, se adapta un sistema específico y acelerado de tramitación, con el fin de implantar iniciativas empresariales singulares y de elevada repercusión, en cuanto a generación de renta y empleo. A todo ello hay que añadir la posibilidad, contemplada y fomentada por esta ley, de que los municipios instituyan formas mancomunadas de colaboración para la elaboración de su planeamiento estructural.»

Ciento ochenta y tres. Hay que modificar el párrafo cuarto del punto III del preámbulo de la ley con el siguiente texto:

«El paisaje de la Comunitat Valenciana ha sufrido una pérdida y una fragmentación de hábitats mayores que ningún otro. El consiguiente problema para la biodiversidad y los ecosistemas es grave. Aunque las zonas naturales más importantes están ahora protegidas por la red Natura 2000, las especies siguen con la necesidad de desplazarse para sobrevivir a largo plazo. Una infraestructura verde, compuesta por los espacios naturales, cursos y masas de agua, los espacios no urbanizados, y los grandes espacios verdes de las ciudades, así como los corredores ecológicos que los interconectan, permitirá mantener en buen estado los ecosistemas, para que puedan continuar prestando sus valiosos servicios a la sociedad, como son el aire limpio y el agua pura. La inversión en una infraestructura verde tiene una lógica económica: mantener la capacidad de la naturaleza, por ejemplo, para mitigar los efectos negativos del cambio climático, es mucho más rentable que sustituir esos servicios perdidos por soluciones tecnológicas humanas mucho más costosas. El mejor medio para crear una infraestructura verde es adoptar un enfoque integrado de la gestión del suelo y una planificación estratégica cuidadosa del territorio. Todos los usuarios del suelo y los sectores responsables de la formulación de políticas deben comprometerse desde el principio en el proceso de creación de la infraestructura verde y asumir la parte de responsabilidad que les corresponde.»