

## **Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat**

*DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refòs de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge. [2021/7508]*

L'article 49.1. 9é de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana atribueix competència exclusiva a la Generalitat en matèria d'ordenació del territori i del litoral, urbanisme i habitatge.

Aquest decret legislatiu compleix la previsió recollida en la disposició final primera de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat que habilita i autoritza el Consell perquè aprobe, mitjançant decret legislatiu «un text refòs que consolide i integre en un text únic, degudament regularitzat, aclarit, harmonitzat i d'acord amb les normes de llenguatge inclusiu, les modificacions incorporades des de la seua entrada en vigor en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana».

L'habilitació té la seua raó de ser en la seguretat jurídica, que aconsella, davant les diferents normes que han modificat per diversos motius la citada llei, l'elaboració d'un text únic en el qual s'inclouen, degudament aclarides i harmonitzades, totes les modificacions incorporades en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, des de la seua entrada en vigor.

La correcta aplicació de la tècnica normativa recomana la conveniència d'incloure en aquest text refòs la derogació expressa de les normes que hagen sigut objecte de refosa.

D'acord amb l'habilitació esmentada s'ha procedit a elaborar el text refòs seguint els criteris que s'exposen a continuació:

En primer lloc, s'ha procedit a integrar en un text únic totes les modificacions introduïdes en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, a través de diverses lleis que han donat una nova redacció a determinats preceptes, o han introduït noves disposicions.

En segon lloc, s'ha complert amb el mandat contingut en la disposició final primera de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, en la seua redacció donada per la Llei 3/2020, de 30 de desembre, que preveu que el text refòs que s'aprova mitjançant aquest decret legislatiu estiga redactat d'acord amb les normes de llenguatge inclusiu.

Finalment, com a fruit de l'aclariment i harmonització de les diferents lleis que ho conformen, s'ha procedit a ajustar la numeració dels articles del text refòs, a conseqüència de les diferents derogacions i incorporacions produïdes amb anterioritat i, per tant, les remissions i concordances entre ells.

El text refòs de la Llei 5/2014 s'articula en 310 articles, que s'estructuren en tres llibres dedicats, respectivament, al planejament, a la gestió urbanística i a la disciplina urbanística, i té 5 disposicions addicionals, 28 disposicions transitòries, 1 disposició derogatòria i 3 disposicions finals. Així mateix s'incorporen 12 annexos.

El decret legislatiu que aprova el text refòs consta, al seu torn, de: un article únic, amb la fórmula aprovatòria del text refòs; una disposició addicional, relativa a les remissions normatives que efectua el text refòs; i una disposició derogatòria que, a fi de donar màxima seguretat jurídica, deroga expressament la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, així com els articles corresponents a les modificacions de l'esmentada Llei 5/2014 que efectuaven les lleis de Mesures Fiscals, de Gestió administrativa i Financera i d'Organització de la Generalitat números 10/2015, 13/2016, 21/2017, 27/2018, Llei 9/2019, Llei 3/2020, així com la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge i la disposició final quarta de la Llei 3/2019, de 18 de febrer, de serveis socials inclusius, de la Comunitat Valenciana. També compta amb una disposició final relativa a l'entrada en vigor.

En la redacció del decret legislatiu s'han tingut en compte els principis de bona regulació continguts en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

## **Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad**

*DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje [2021/7508]*

El artículo 49.1. 9º del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana atribuye competencia exclusiva a la Generalitat en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

Este decreto legislativo cumple la previsión recogida en la disposición final primera de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat que habilita y autoriza, al Consell para que apruebe, mediante decreto legislativo «un texto refundido que consolide e integre en un texto único, debidamente regularizado, aclarado, armonizado y de acuerdo con las normas de lenguaje inclusivo, las modificaciones incorporadas desde su entrada en vigor en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana».

La habilitación tiene su razón de ser en la seguridad jurídica, que aconseja, ante las distintas normas que han modificado por diversos motivos la citada ley, la elaboración de un texto único en el que se incluyan, debidamente aclaradas y armonizadas, todas las modificaciones incorporadas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, desde su entrada en vigor.

La correcta aplicación de la técnica normativa recomienda la conveniencia de incluir en este texto refundido la derogación expresa de las normas que hayan sido objeto de refundición.

De acuerdo con la habilitación mencionada se ha procedido a elaborar el texto refundido siguiendo los criterios que se exponen a continuación:

En primer lugar, se ha procedido a integrar en un texto único todas las modificaciones introducidas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, a través de varias leyes que han dado una nueva redacción a determinados preceptos, o han introducido nuevas disposiciones.

En segundo lugar, se ha cumplido con el mandato contenido en la disposición final primera de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, en su redacción dada por la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, que prevé que el texto refundido que se aprueba mediante este decreto legislativo esté redactado de acuerdo con las normas de lenguaje inclusivo.

Finalmente, como fruto de la aclaración y armonización de las distintas leyes que lo conforman, se ha procedido a ajustar la numeración de los artículos del texto refundido, como consecuencia de las distintas derogaciones e incorporaciones producidas con anterioridad y, por lo tanto, las remisiones y concordancias entre ellos.

El texto refundido de la Ley 5/2014 se articula en 310 artículos, que se estructuran en tres libros dedicados, respectivamente, al planeamiento, a la gestión urbanística y a la disciplina urbanística, y tiene 5 disposiciones adicionales, 28 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 3 disposiciones finales. Así mismo se incorporan 12 anexos.

El decreto legislativo que aprueba el texto refundido consta, a su vez, de: un artículo único, con la fórmula aprobatoria del texto refundido; una disposición adicional relativa a las remisiones normativas que efectúa el texto refundido; y una disposición derogatoria que, con objeto de dar máxima seguridad jurídica, deroga expresamente la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, así como los artículos correspondientes a las modificaciones de la mencionada Ley 5/2014 que efectuaban las leyes de Medidas Fiscales, de Gestión administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat números 10/2015, 13/2016, 21/2017, 27/2018, Ley 9/2019, Ley 3/2020, así como la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y la disposición final cuarta de la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos, de la Comunitat Valenciana. También cuenta con una disposición final relativa a la entrada en vigor.

En la redacción del decreto legislativo se han tenido en cuenta los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Aquest decret legislatiu està inclòs en el Pla Normatiu de l'Administració de la Generalitat per a 2021.

En conseqüència, d'acord amb l'article 28.c) de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de la Generalitat, del Consell, a proposta del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu, amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió de 18 de juny de 2021

#### DECRETE

*Article únic. Aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge*

S'aprova el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge que s'insereix a continuació.

#### DISPOSICIÓ ADDICIONAL

*Única. Remissions normatives*

Les referències efectuades en altres disposicions a la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, s'entendran realitzades als preceptes corresponents del text refós.

#### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

*Única. Derogacions normatives*

Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen al present decret legislatiu i text refós que per ell s'aprova i, en particular, les següents:

- a) La Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.
- b) Els articles del 114 al 120, tots dos inclusivament, de la Llei 10/2015, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- c) Els articles 95 a 99, tots dos inclusivament, de la Llei 13/2016, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- d) L'article 42 de la Llei 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- e) L'article 84 de la Llei 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- f) La Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge.
- g) La disposició final quarta de la Llei 3/2019, de 18 de febrer, de serveis socials inclusius, de la Comunitat Valenciana.
- h) Els articles 95, 96, 104 i 105 de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- i) Els articles 97 i 98 de la Llei 3/2020, de 30 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021.
- j) La disposició final quarta del Decret llei 6/2021, d'1 d'abril.

#### DISPOSICIÓ FINAL

*Única. Entrada en vigor*

Aquest decret legislatiu i el text refós entraran en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 18 de juny de 2021

La vicepresidenta del Consell,  
MÓNICA OLTRA JARQUE

El conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat,  
ARCADI ESPAÑA GARCÍA

Este decreto legislativo está incluido en el Plan Normativo de la Administración de la Generalitat para 2021.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, a propuesta del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, previa deliberación del Consell, en la reunión de 18 de junio de 2021

#### DECRETO

*Artículo único. Aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje*

Se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje que se inserta a continuación.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

*Única. Remisiones normativas*

Las referencias efectuadas en otras disposiciones a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes del texto refundido.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

*Única. Derogaciones normativas*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente decreto legislativo y al texto refundido que por él se aprueba y, en particular, las siguientes:

- a) La Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje
- b) Los artículos del 114 al 120, ambos inclusive, de La Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- c) Los artículos 95 a 99, ambos inclusive, de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- d) El artículo 42 de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- e) 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.
- f) La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- g) La disposición final cuarta de la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos, de la Comunitat Valenciana.
- h) Los artículos 95, 96, 104 y 105 de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- i) Los artículos 97 y 98 de la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021.
- j) La disposición final cuarta del Decreto ley 6/2021, de 1 de abril.

#### DISPOSICIÓN FINAL

*Única. Entrada en vigor*

Este decreto legislativo y el texto refundido entrarán en vigor al día siguiente a su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 18 de junio de 2021

La vicepresidenta del Consell,  
MÓNICA OLTRA JARQUE

El conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad,  
ARCADI ESPAÑA GARCÍA



TEXT REFÓS DE LA LLEI D'ORDENACIÓ  
DEL TERRITORI, URBANISME I PAISATGE

LLIBRE I. Planejament

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Objecte d'aquest text refós.

Article 2. Competències administratives.

Article 3. Concepte de desenvolupament territorial i urbanístic sostenible.

TÍTOL I. La infraestructura verda, el paisatge i l'ocupació racional del territori

CAPÍTOL I. La infraestructura verda

Article 4. La infraestructura verda: concepte i funcions.

Article 5. Espais que integren la infraestructura verda i la seua incorporació a aquesta.

CAPÍTOL II. El paisatge

Article 6. El paisatge: definició, objectius i instruments.

CAPÍTOL III. Criteris de l'ocupació racional del sòl

Article 7. Criteris generals de creixement territorial i urbà.

Article 8. Criteris generals d'ordenació i integració paisatgística.

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

Article 10. Criteris d'integració territorial i paisatgística de les infraestructures.

Article 11. Criteris per a l'ordenació del medi rural valencià.

Article 12. Millora de la qualitat de vida a les ciutats.

Article 13. Cohesió social, perspectiva de gènere i urbanisme.

TÍTOL II. Instruments d'ordenació

CAPÍTOL I. Instruments d'ordenació

Article 14. Tipus d'instruments d'ordenació.

CAPÍTOL II. Planejament d'àmbit supramunicipal

Secció I. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana

Article 15. Objecte, funcions, continguts i documentació de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Secció II. Els plans d'acció territorial

Article 16. Plans d'acció territorial: objecte, funcions, continguts i documentació.

Secció III. Projectes d'inversions estratègiques sostenibles

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

Secció IV. Plans generals estructurals mancomunats

Article 18. Plans generals estructurals mancomunats.

CAPÍTOL III. Planejament d'àmbit municipal

Article 19. Nivells d'ordenació municipal: ordenació estructural i ordenació detallada.

Secció I. El pla general estructural i l'ordenació estructural

Article 20. Funció i àmbit del pla general estructural.

Article 21. Determinacions de l'ordenació estructural.

Article 22. Objectius, llistats i indicadors de sostenibilitat territorial i directrius estratègiques del desenvolupament previst.

Article 23. Delimitació i característiques de la infraestructura verda a escala municipal.

Article 24. Xarxa primària i estàndard global de zones verdes i parcs públics.

Article 25. Zones d'ordenació estructural: funció i continguts.

Article 26. Zonificació estructural de les zones rurals.

Article 27. Zonificació de zones urbanitzades i de nou desenvolupament i expansió urbana.

Article 28. Classificació del sòl.

Article 29. Delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenciats.

Article 30. Continguts econòmics del pla general estructural.

Article 31. Condicions de desenvolupament de cada un dels sectors de planejament urbanístic.

Article 32. Criteris per a la determinació d'àrees de repartiment i per a l'establiment de l'aprofitament tipus.

Article 33. Política pública de sòl i habitatge.

Article 34. Documentació del pla general estructural.

Secció II. L'ordenació detallada

Article 35. Determinacions de l'ordenació detallada.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE

LIBRO I Planeamiento

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de este texto refundido.

Artículo 2. Competencias administrativas.

Artículo 3. Concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.

TÍTULO I. La infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del territorio

CAPÍTULO I. La infraestructura verde

Artículo 4. La infraestructura verde: concepto y funciones.

Artículo 5. Espacios que integran la Infraestructura verde y su incorporación a la misma.

CAPÍTULO II. El paisaje

Artículo 6. El paisaje: definición, objetivos e instrumentos.

CAPÍTULO III. Criterios de la ocupación racional del suelo

Artículo 7. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano.

Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística.

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

Artículo 10. Criterios de integración territorial y paisajística de las infraestructuras.

Artículo 11. Criterios para la ordenación del medio rural valenciano.

Artículo 12. Mejora de la calidad de vida en las ciudades.

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

TÍTULO II. Instrumentos de ordenación

CAPÍTULO I. Instrumentos de ordenación

Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación.

CAPÍTULO II. Planeamiento de ámbito supramunicipal

Sección I. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

Artículo 15. Objeto, funciones, contenidos y documentación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Sección II. Los planes de acción territorial

Artículo 16. Planes de acción territorial: objeto, funciones, contenidos y documentación.

Sección III. Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles

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

Sección IV. Planes generales estructurales mancomunados

Artículo 18. Planes generales estructurales mancomunados.

CAPÍTULO III. Planeamiento de ámbito municipal

Artículo 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

Sección I. El plan general estructural y la ordenación estructural

Artículo 20. Función y ámbito del plan general estructural.

Artículo 21. Determinaciones de la ordenación estructural.

Artículo 22. Objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.

Artículo 23. Delimitación y características de la infraestructura verde a escala municipal.

Artículo 24. Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos.

Artículo 25. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos.

Artículo 26. Zonificación estructural de las zonas rurales.

Artículo 27. Zonificación de zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana.

Artículo 28. Clasificación del suelo.

Artículo 29. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

Artículo 31. Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.

Artículo 32. Criterios para la determinación de áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.

Artículo 33. Política pública de suelo y vivienda.

Artículo 34. Documentación del plan general estructural.

Sección II. La ordenación pormenorizada

Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.



Article 36. Xarxa secundària de dotacions i estàndards de qualitat urbana.

Article 37. Usos terciaris especials.

Secció III. Pla d'ordenació detallada

Article 38. Funcions i àmbit del pla d'ordenació detallada.

Article 39. Documentació del pla d'ordenació detallada.

Secció IV. Plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall

Article 40. Plans parcials i plans de reforma interior: funció, àmbit i documentació.

Article 41. Estudis de detall.

CAPÍTOL IV. Catàleg de proteccions i plans especials

Article 42. Catàleg de proteccions.

Article 43. Plans especials.

CAPÍTOL V. Competències per a l'aprovació dels plans

Article 44. Administracions competents per a formular i aprovar els instruments de planejament.

TÍTOL III. Procediment d'elaboració i aprovació de plans

CAPÍTOL I. Tipus de procediments en el planejament

Article 45. Els tipus de procediments per a l'elaboració i aprovació dels plans .

Article 46. Plans que estan subjectes a l'avaluació ambiental i territorial estratègica.

CAPÍTOL II. Tramitació dels plans subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica

Article 47. Objectius de l'avaluació ambiental i territorial estratègica.

Article 48. Persones i institucions participants en l'avaluació ambiental i territorial estratègica de plans.

Article 49. L'òrgan ambiental.

Article 50. Fases de la tramitació d'un pla que requereix avaluació ambiental i territorial estratègica.

Article 51. Actuacions prèvies a la redacció de l'instrument de planejament.

Article 52. Inici del procediment. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica.

Article 53. Consultes a les administracions públiques afectades i elaboració del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic.

Article 54. Elaboració de la versió inicial del pla o programa i l'estudi ambiental i territorial estratègic.

Article 55. Participació pública i consultes.

Article 56. Proposta de pla o programa i declaració ambiental i territorial estratègica.

Article 57. Aprobació del pla sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica i publicitat.

Article 58. Seguiment i modificació de la declaració ambiental i territorial estratègica.

Article 59. Caducitat de la declaració ambiental i territorial estratègica.

Article 60. Tramitació de l'instrument de planejament després de la pèrdua de vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica.

CAPÍTOL III. Tramitació dels plans no subjectes al procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica

Article 61. Tramitació dels plans que no estiguen subjectes al procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

Article 62. Tramitació simultània de distints plans.

CAPÍTOL IV. Tramitació dels projectes d'inversió estratègica sostenible

Article 63. Procediment per al desenvolupament d'un projecte d'inversió estratègica sostenible.

Article 64. Iniciativa i declaració d'un projecte d'inversió estratègica sostenible.

Article 65. Elaboració i aprovació del pla i el projecte.

Article 66. Execució del projecte d'inversió estratègica sostenible.

CAPÍTOL V. Previsions addicionals sobre la formulació, aprovació, suspensió i modificació dels plans.

Article 67. Modificació dels plans.

Article 68. Suspensió de l'atorgament de llicències.

Article 69. Situació posterior a la suspensió de llicències.

Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

Artículo 37. Usos terciarios especiales.

Sección III. Plan de ordenación pormenorizada

Artículo 38. Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada.

Artículo 39. Documentación del plan de ordenación pormenorizada. Sección IV. Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.

Artículo 41. Estudios de detalle.

CAPÍTULO IV. Catálogo de protecciones y planes especiales

Artículo 42. Catálogo de protecciones.

Artículo 43. Planes especiales.

CAPÍTULO V. Competencias para la aprobación de los planes

Artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento.

TÍTULO III. Procedimiento de elaboración y aprobación de planes.

CAPÍTULO I. Tipos de procedimientos en el planeamiento

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes.

Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratègica.

CAPÍTULO II. Tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratègica

Artículo 47. Objetivos de la evaluación ambiental y territorial estratègica.

Artículo 48. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratègica de planes.

Artículo 49. El órgano ambiental.

Artículo 50. Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratègica.

Artículo 51. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento.

Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratègica.

Artículo 53. Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratègic.

Artículo 54. Elaboración de la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratègic.

Artículo 55. Participación pública y consultas.

Artículo 56. Propuesta de plan y declaración ambiental y territorial estratègica.

Artículo 57. Aprobación del plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratègica y publicidad.

Artículo 58. Seguimiento y modificación de la declaración ambiental y territorial estratègica.

Artículo 59. Caducidad de la declaración ambiental y territorial estratègica.

Artículo 60. Tramitación del instrumento de planeamiento tras la pérdida de vigencia de la declaración ambiental y territorial estratègica

CAPÍTULO III. Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratègica

Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratègica.

Artículo 62. Tramitación simultánea de distintos planes.

CAPÍTULO IV. Tramitación de los proyectos de inversión estratègica sostenible

Artículo 63. Procedimiento para el desarrollo de un proyecto de inversión estratègica sostenible.

Artículo 64. Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión estratègica sostenible.

Artículo 65. Elaboración y aprobación del plan y proyecto.

Artículo 66. Ejecución del proyecto de inversión estratègica sostenible.

CAPÍTULO V. Previsiones adicionales sobre la formulación, aprobación, suspensión y modificación de los planes

Artículo 67. Modificación de los planes.

Artículo 68. Suspensión del otorgamiento de licencias.

Artículo 69. Situación posterior a la suspensión de licencias.





Article 70. Regles aplicables en absència de planejament territorial o urbanístic.

Article 71. Vigència dels plans.

## LLIBRE II. GESTIÓ URBANÍSTICA: PROGRAMACIÓ I EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

### TÍTOL I. La gestió urbanística

#### CAPÍTOL I. Marc general de la gestió urbanística

##### Secció I. Principis generals i conceptes de la gestió urbanística

Article 72. Principis generals i conceptes de gestió urbanística.

Article 73. Actuacions integrades i actuacions aïllades. Unitats d'execució.

Secció II. Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

Article 74. Actuacions de transformació urbanística i d'edificació i rehabilitació en sòl urbà

Article 75. Subjectes intervinents.

Article 76. Plans de reforma interior de les actuacions de renovació i regeneració urbana.

Article 77. Programes d'actuació de renovació i regeneració urbana.

Secció III. Regles d'equidistribució que ha de contindre el planejament urbanístic

Article 78. Càlcul de l'aprofitament tipus.

Article 79. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions integrades.

Article 80. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions aïllades.

Article 81. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions aïllades i integrades en sòl urbà amb increment d'aprofitament.

### CAPÍTOL II. Tècniques operatives de gestió de sòl

#### Secció I. Compensació, transferències i reserves d'aprofitament

Article 82. Aprofitament que correspon a l'administració i compensació d'excedents d'aprofitament. Modalitats.

Article 83. Transferències d'aprofitament.

Article 84. Reserves d'aprofitament.

#### Secció II. Reparcel·lació

Article 85. Reparcel·lació: definició, finalitat i vinculació al pla.

Article 86. Modalitats, iniciativa i àmbit reparcel·lable.

Article 87. Drets de les parts afectades per la reparcel·lació.

Article 88. Tractament dels béns de domini públic.

Article 89. Valoració de béns i drets.

Article 90. Regles per a distribuir les adjudicacions.

Article 91. Regles especials sobre proindivisos.

Article 92. Regles especials en la gestió directa.

Article 93. Identificació i titularitat de finques, béns i drets afectats.

Article 94. Titularitat dubtosa o litigiosa i titular amb domicili desconegut de finques, béns i drets afectats.

Article 95. Identificació registral de finques.

Article 96. Compte de liquidació provisional i liquidació definitiva de la reparcel·lació.

Article 97. Contingut documental del projecte de reparcel·lació.

Article 98. Tramitació de la reparcel·lació forçosa.

Article 99. Efectes de la reparcel·lació.

Article 100. Reparcel·lació voluntària.

Article 101. Reparcel·lació en règim de propietat horitzontal.

Article 102. Reparcel·lació econòmica.

#### Secció III. Expropiació

Article 103. Gestió de programes d'actuació per la modalitat d'expropiació.

### CAPÍTOL III. Patrimoni públic de sòl

Article 104. Definició del patrimoni públic de sòl i regulació dels seus objectius.

Article 105. Tècniques per a la dotació del patrimoni públic de sòl. Gestió del patrimoni públic de sòl.

Article 106. Delimitació d'àmbits d'interès per a la seua incorporació al patrimoni públic de sòl.

Article 107. Constitució de complexos immobiliaris

### CAPÍTOL IV. Expropiacions i ocupació directa

Artículo 70. Reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico.

Artículo 71. Vigencia de los planes.

## LIBRO II. GESTIÓN URBANÍSTICA: PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

### TÍTULO I. La gestión urbanística

#### CAPÍTULO I. Marco general de la gestión urbanística

##### Sección I. Principios generales y conceptos de la gestión urbanística

Artículo 72. Principios generales y conceptos de gestión urbanística.

Artículo 73. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución.

Sección II. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 74. Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano

Artículo 75. Sujetos intervinientes.

Artículo 76. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.

Artículo 77. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana.

Sección III. Reglas de equidistribución que ha de contener el planeamiento urbanístico

Artículo 78. Cálculo del aprovechamiento tipo.

Artículo 79. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas.

Artículo 80. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas.

Artículo 81. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento.

### CAPÍTULO II. Técnicas operativas de gestión de suelo

Sección I. Compensación, transferencias y reservas de aprovechamiento

Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.

Artículo 83. Transferencias de aprovechamiento.

Artículo 84. Reservas de aprovechamiento.

#### Sección II. Reparcelación

Artículo 85. Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan.

Artículo 86. Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable.

Artículo 87. Derechos de las partes afectadas por la reparcelación.

Artículo 88. Tratamiento de los bienes de dominio público.

Artículo 89. Valoración de bienes y derechos.

Artículo 90. Reglas para distribuir las adjudicaciones.

Artículo 91. Reglas especiales sobre proindivisos.

Artículo 92. Reglas especiales en la gestión directa.

Artículo 93. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.

Artículo 94. Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados.

Artículo 95. Identificación registral de fincas.

Artículo 96. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.

Artículo 97. Contenido documental del proyecto de reparcelación.

Artículo 98. Tramitación de la reparcelación forzosa.

Artículo 99. Efectos de la reparcelación.

Artículo 100. Reparcelación voluntaria.

Artículo 101. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 102. Reparcelación económica.

#### Sección III. Expropiación

Artículo 103. Gestión de programas de actuación por la modalidad de expropiación.

### CAPÍTULO III. Patrimonio público de suelo

Artículo 104. Definición del patrimonio público de suelo y regulación de sus objetivos.

Artículo 105. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.

Artículo 106. Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo.

Artículo 107. Constitución de complejos inmobiliarios

### CAPÍTULO IV. Expropiaciones y ocupación directa



Article 108. Legitimació d'expropiacions.  
Article 109. Casos expropiatoris.  
Article 110. Dret a l'expropiació pregada.  
Article 111. Expropiació individualitzada o conjunta.  
Article 112. Procediment de taxació conjunta.  
Article 113. Ocupació directa.  
TÍTOL II. Programació i execució de l'actuació urbanística  
CAPÍTOL I. El programa d'actuació. Concepte, finalitat i classes  
Secció I. Objecte i àmbit del programa d'actuació  
Article 114. Objecte del programa d'actuació.  
Article 115. Tipus i àmbit territorial i temporal dels programes d'actuació.  
Secció II. Continguts del programa d'actuació integrada  
Article 116. Objectius legals del programa d'actuació integrada.  
Article 117. Contingut documental del programa d'actuació integrada. Alternativa tècnica i proposició jurídicoeconòmica.  
CAPÍTOL II. L'agent urbanitzador. Concepte, funció i modalitats de gestió  
Article 118. L'agent urbanitzador: concepte i funcions.  
Article 119. Modalitats de la gestió urbanística.  
Article 120. Requisits per a l'assignació de la condició d'agent urbanitzador en règim de gestió urbanística per les persones propietàries.  
Article 121. Assignació de la condició d'agent urbanitzador en règim de gestió urbanística pública.  
Article 122. Caràcter indelegable de les funcions d'autoritat.  
CAPÍTOL III. El procediment de programació  
Secció I. Règim de gestió directa  
Article 123. Procediment de programació en règim de gestió directa i òrgans competents per a promoure-la.  
Secció II. Règim de gestió per les persones propietàries  
Article 124. Procediment de programació en règim de gestió per les persones propietàries.  
Secció III. Règim de gestió indirecta  
Subsecció I. Empresa mixta  
Article 125. Gestió del programa d'actuació integrada per mitjà d'empresa mixta.  
Subsecció II. Actuacions prèvies al procediment d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada  
Article 126. Iniciativa per a promoure els programes d'actuació integrada.  
Article 127. Consulta prèvia per al desenvolupament d'una iniciativa particular de programa d'actuació integrada.  
Article 128. Bases de programació.  
Article 129. Pública concurrència.  
Article 130. Elecció de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada.  
Subsecció III. Designació de l'agent urbanitzador  
Article 131. Pública concurrència.  
Article 132. Procés de designació de l'agent urbanitzador.  
Article 133. Nomenament de l'agent urbanitzador i subscripció del conveni.  
Subsecció IV. Possibles accions després de la designació de l'agent urbanitzador  
Article 134. Règim especial de revisió de l'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador.  
Article 135. Adjudicació connexa o condicionada.  
Article 136. Dret de reintegrament de gastos de projectes.  
CAPÍTOL IV. L'execució del programa d'actuació integrada  
Secció I. Disposicions generals d'aplicació a l'execució dels programes d'actuació integrada  
Article 137. Règim jurídic dels programes d'actuació integrada.  
  
Article 138. Vinculació al contingut del programa i responsabilitat de l'agent urbanitzador.  
Article 139. Principi de compte i risc.  
Article 140. Prerrogatives de l'administració.  
Article 141. Modificació de programes d'actuació integrada.  
Article 142. Procediment de modificació dels programes d'actuació integrada.  
Article 143. Suspensió temporal del programa d'actuació integrada per causes ambientals imprevistes.

Artículo 108. Legitimación de expropiaciones.  
Artículo 109. Supuestos expropiatorios.  
Artículo 110. Derecho a la expropiación rogada.  
Artículo 111. Expropiación individualizada o conjunta.  
Artículo 112. Procedimiento de tasación conjunta.  
Artículo 113. Ocupación directa.  
TÍTULO II. Programación y ejecución de la actuación urbanística  
CAPÍTULO I. El programa de actuación. Concepto, finalidad y clases  
Sección I. Objeto y ámbito del programa de actuación  
Artículo 114. Objeto del programa de actuación.  
Artículo 115. Tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación.  
Sección II. Contenidos del programa de actuación integrada  
Artículo 116. Objetivos legales del programa de actuación integrada.  
Artículo 117. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.  
CAPÍTULO II. El agente urbanizador. Concepto, función y modalidades de gestión  
Artículo 118. El agente urbanizador: concepto y funciones.  
Artículo 119. Modalidades de la gestión urbanística.  
Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.  
Artículo 121. Asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión indirecta.  
Artículo 122. Carácter indelegable de las funciones de autoridad.  
CAPÍTULO III. El procedimiento de programación  
Sección I. Régimen de gestión directa  
Artículo 123. Procedimiento de programación en régimen de gestión directa y órganos competentes para promoverla.  
Sección II. Régimen de gestión por las personas propietarias  
Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.  
Sección III. Régimen de gestión indirecta  
Subsección I. Empresa mixta  
Artículo 125. Gestión del programa de actuación integrada mediante empresa mixta.  
Subsección II. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada  
Artículo 126. Iniciativa para promover los programas de actuación integrada.  
Artículo 127. Consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa de actuación integrada.  
Artículo 128. Bases de programación.  
Artículo 129. Pública concurrència.  
Artículo 130. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.  
Subsección III. Designación del agente urbanizador  
Artículo 131. Pública concurrència.  
Artículo 132. Proceso de designación del agente urbanizador.  
Artículo 133. Nomenclamiento del agente urbanizador y suscripción del convenio.  
Subsección IV. Posibles acciones tras la designación del agente urbanizador  
Artículo 134. Régimen especial de revisión de la adjudicación de la condición de agente urbanizador.  
Artículo 135. Adjudicación connexa o condicionada.  
Artículo 136. Derecho de reintegro de gastos de proyectos.  
CAPÍTULO IV. La ejecución del programa de actuación integrada  
Sección I. Disposiciones generales de aplicación a la ejecución de los programas de actuación integrada  
Artículo 137. Régimen jurídico de los programas de actuación integrada.  
Artículo 138. Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del agente urbanizador.  
Artículo 139. Principio de riesgo y ventura.  
Artículo 140. Prerrogativas de la administración.  
Artículo 141. Modificación de programas de actuación integrada.  
Artículo 142. Procedimiento de modificación de los programas de actuación integrada.  
Artículo 143. Suspensión temporal del programa de actuación integrada por causas ambientales imprevistas.



Secció II. Relació entre l'agent urbanitzador i les persones propietàries

Article 144. Principi de llibertat de pactes.

Article 145. Drets i deures bàsics de la persona propietària.

Article 146. Posicions bàsiques de la persona propietària davant del programa d'actuació integrada i els seus efectes.

Article 147. Citació a les persones propietàries perquè decidisquen sobre la seua participació en el programa d'actuació integrada.

Article 148. L'adhesió al programa d'actuació integrada: termini i forma per a efectuar-la.

Article 149. Modalitats de retribució a l'agent urbanitzador.

Article 150. Càrregues d'urbanització del programa d'actuació integrada.

Article 151. Càrregues de l'actuació a compte de la persona propietària individual.

Article 152. Càrregues d'urbanització comuna a diverses actuacions.

Article 153. Retaxació de càrregues i revisió de preus.

Article 154. Xarxes de subministrament i costos d'urbanització.

Article 155. Informes de condicions tecnicoeconòmiques de les empreses distribuïdores d'energia elèctrica.

Secció III. Pagament de la retribució a l'agent urbanitzador

Article 156. Pagament de la retribució a l'agent urbanitzador.

Secció IV. Garanties del procés urbanitzador

Article 157. Garanties de compliment de les obligacions urbanístiques.

Article 158. Garantia de promoció del programa d'actuació integrada.

Article 159. Garantia d'aportació a favor de la persona propietària.

Article 160. Garantia de retribució a l'agent urbanitzador.

Article 161. Aplicació de les anteriors modalitats de garantia a programes d'actuació aïllada l'objecte de les quals siga l'edificació o la rehabilitació.

Article 162. Garantia de simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació.

Secció V. Les relacions de l'agent urbanitzador amb altres empreses

Article 163. L'empresa constructora

Article 164. L'empresa constructora en la gestió directa.

Article 165. Cessió de l'adjudicació.

Article 166. Subcontractació.

Secció VI. Finalització del programa d'actuació integrada

Article 167. Finalització normal del programa d'actuació integrada.

Article 168. Recepció de la urbanització.

Article 169. Conservació de la urbanització.

Article 170. Compte definitiu de liquidació.

Article 171. Finalització anormal del programa d'actuació integrada. Caducitat i resolució.

Article 172. Conseqüències objectives de la caducitat o la resolució del programa d'actuació integrada.

Article 173. La reversió de la reparcel·lació.

CAPÍTOL V. Programes per al desenvolupament d'actuacions aïllades

Article 174. Iniciativa per al desenvolupament d'actuacions aïllades.

Article 175. Contingut documental del programa d'actuació aïllada.

Article 176. Formes de gestió i procediment d'aprovació.

CAPÍTOL VI. Registres administratius, convenis urbanístics i entitats col·laboradores

Article 177. Les agrupacions d'interés urbanístic.

Article 178. Registres de programes d'actuació i agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores.

Article 179. Registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar.

Article 180. Registre Autonòmic d'Instrumentos de Planejament Urbanístic.

Article 181. Contingut i efectes dels convenis urbanístics.

CAPÍTOL VII. Projectes d'urbanització

Article 182. Projectes d'urbanització.

Article 183. Documentació i tramitació dels projectes d'urbanització.

Article 184. Pagament de les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries beneficiades.

TÍTOL III. Gestió de l'edificació i la rehabilitació

Sección II. Relación entre el agente urbanizador y las personas propietarias

Artículo 144. Principio de libertad de pactos.

Artículo 145. Derechos y deberes básicos de la persona propietaria.

Artículo 146. Posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos.

Artículo 147. Emplazamiento a las personas propietarias para que decidan sobre su participación en el programa de actuación integrada.

Artículo 148. La adhesión al programa de actuación integrada: plazo y forma para efectuarla.

Artículo 149. Modalidades de retribución al agente urbanizador.

Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

Artículo 151. Cargas de la actuación a cuenta de la persona propietaria individual.

Artículo 152. Cargas de urbanización comunes a varias actuaciones.

Artículo 153. Retasación de cargas y revisión de precios.

Artículo 154. Redes de suministro y costes de urbanización.

Artículo 155. Informes de condiciones técnico-económicas de las empresas distribuidoras de energía eléctrica.

Sección III. Pago de la retribución al agente urbanizador

Artículo 156. Pago de la retribución al agente urbanizador.

Sección IV. Garantías del proceso urbanizador

Artículo 157. Garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 158. Garantía de promoción del programa de actuación integrada.

Artículo 159. Garantía de aportación a favor de la persona propietaria.

Artículo 160. Garantía de retribución al agente urbanizador.

Artículo 161. Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas de actuación aislada cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación.

Artículo 162. Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.

Sección V. Las relaciones del agente urbanizador con otras empresas

Artículo 163. La empresa constructora

Artículo 164. La empresa constructora en la gestión directa.

Artículo 165. Cesión de la adjudicación.

Artículo 166. Subcontratación.

Sección VI. Finalización del programa de actuación integrada

Artículo 167. Finalización normal del programa de actuación integrada.

Artículo 168. Recepción de la urbanización.

Artículo 169. Conservación de la urbanización

Artículo 170. Cuenta definitiva de liquidación.

Artículo 171. Finalización anormal del programa de actuación integrada. Caducidad y resolución.

Artículo 172. Consecuencias objetivas de la caducidad o resolución del programa de actuación integrada.

Artículo 173. La reversión de la reparcelación.

CAPÍTULO V. Programas para el desarrollo de actuaciones aisladas

Artículo 174. Iniciativa para el desarrollo de actuaciones aisladas.

Artículo 175. Contenido documental del programa de actuación aislada.

Artículo 176. Formas de gestión y procedimiento de aprobación.

CAPÍTULO VI. Registros administrativos, convenios urbanísticos y entidades colaboradoras

Artículo 177. Las agrupaciones de interés urbanístico.

Artículo 178. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 179. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.

Artículo 180. Registro Autonomico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 181. Contenido y efectos de los convenios urbanísticos.

CAPÍTULO VII. Proyectos de urbanización

Artículo 182. Proyectos de urbanización.

Artículo 183. Documentación y tramitación de los proyectos de urbanización.

Artículo 184. Pago de las obras de urbanización a cargo de las personas propietarias beneficiadas.

TÍTULO III. Gestión de la edificación y la rehabilitación



CAPÍTOL I. Règim de solars, edificació directa, rehabilitació i actuacions aïllades

Secció I. Règim de solars i edificació

Article 185. Règim dels terrenys subjectes a actuació aïllada.

Article 186. Condició jurídica de solar. Adquisició i pèrdua.

Article 187. Règim d'edificació dels solars.

Secció II. Deure d'edificar, conservar i rehabilitar

Article 188. El deure d'edificació.

Article 189. Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions.

Article 190. Deure de dotació de serveis urbanístics bàsics i d'incorporació de mesures d'integració paisatgística.

Article 191. Límit del deure de conservació i rehabilitació.

Article 192. Ordres d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció i expropiació dels immobles que incomplisquen aquestes ordres.

Article 193. Ordres d'adaptació a l'entorn.

Secció III. Règim d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució de la persona propietària

Article 194. Declaració d'incompliment i règim d'edificació forçosa.

Article 195. Declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar per iniciativa privada.

Article 196. Programa d'actuació aïllada en substitució de la persona titular de la propietat.

Article 197. Modalitats de participació de les persones propietàries.

Article 198. Venda forçosa.

Article 199. Expropiació forçosa per incompliment del deure d'edificar.

Article 200. Iniciació de les actuacions per a l'edificació forçosa i subrogació de la Generalitat.

Article 201. Actuació fora de les àrees d'actuació delimitades.

CAPÍTOL II. Situació de ruïna i intervenció en edificis catalogats

Article 202. Situació legal de ruïna.

Article 203. Amenaza de ruïna imminent.

Article 204. Intervenció en àmbits o edificis catalogats.

Article 205. Pèrdua o destrucció d'elements catalogats.

CAPÍTOL III. Edificacions fora d'ordenació i zones semiconsolidades

Article 206. Fora d'ordenació.

Article 207. Concepte de situacions semiconsolidades.

Article 208. Tractament de les situacions semiconsolidades en la reparcel·lació.

Article 209. Deures urbanístics de les persones propietàries en situacions semiconsolidades.

TÍTOL IV. Règim del sòl no urbanitzable i del sòl urbanitzable sense programa d'actuació

CAPÍTOL I. Normes generals per a la gestió territorial en el sòl no urbanitzable

Article 210. Normes d'aplicació directa a les construccions i edificacions en el sòl no urbanitzable.

Article 211. Ordenació d'usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable.

Article 212. Actes d'ús i aprofitament en el medi rural.

Article 213. Actuacions promogudes per les administracions públiques territorials.

Article 214. Actuacions promogudes per particulars.

Article 215. Activitats, actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal sense la declaració d'interés comunitari prèvia.

Article 216. Activitats que requereixen declaració d'interés comunitari.

Article 217. Excepcions a l'exigència de declaració d'interés comunitari per existir un planejament territorial.

Article 218. Excepcions a l'exigència de declaració d'interés comunitari en determinats municipis.

Article 219. Excepcions a l'exigència de declaració d'interés comunitari per a determinades activitats.

Article 220. Règim general de la declaració d'interés comunitari.

CAPÍTULO I. Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas

Sección I. Régimen de solares y edificación

Artículo 185. Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada.

Artículo 186. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.

Artículo 187. Régimen de edificación de los solares.

Sección II. Deber de edificar, conservar y rehabilitar

Artículo 188. El deber de edificación.

Artículo 189. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.

Artículo 190. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística.

Artículo 191. Límite del deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 192. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes.

Artículo 193. Órdenes de adaptación al entorno.

Sección III. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria

Artículo 194. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa.

Artículo 195. Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada.

Artículo 196. Programa de actuación aislada en sustitución de la persona titular de la propiedad.

Artículo 197. Modalidades de participación de las personas propietarias.

Artículo 198. Venta forzosa.

Artículo 199. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 200. Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat.

Artículo 201. Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas.

CAPÍTULO II. Situación de ruina e intervención en edificios catalogados

Artículo 202. Situación legal de ruina.

Artículo 203. Amenaza de ruina inminente.

Artículo 204. Intervención en ámbitos o edificios catalogados

Artículo 205. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

CAPÍTULO III. Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas

Artículo 206. Fuera de ordenación.

Artículo 207. Concepto de situaciones semiconsolidadas.

Artículo 208. Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.

Artículo 209. Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas.

TÍTULO IV. Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación

CAPÍTULO I. Normas generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable

Artículo 210. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.

Artículo 211. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable.

Artículo 212. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.

Artículo 213. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.

Artículo 214. Actuaciones promovidas por particulares.

Artículo 215. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario.

Artículo 216. Actividades que requieren declaración de interés comunitario.

Artículo 217. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario por existir un planeamiento territorial.

Artículo 218. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario en determinados municipios.

Artículo 219. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario para determinadas actividades.

Artículo 220. Régimen general de la declaración de interés comunitario.





Article 221. Cànon d'ús i aprofitament en les declaracions d'interés comunitari.

Article 222. Termini de l'ús i aprofitament en les declaracions d'interés comunitari.

Article 223. Atorgament de la declaració d'interés comunitari.

Article 224. Modificacions de les declaracions d'interés comunitari.

Article 225. Caducitat i revocació de les declaracions d'interés comunitari.

CAPÍTOL II. Actuacions d'edificació en el sòl urbanitzable sense programació

Article 226. Règim d'usos i edificació en el sòl urbanitzable sense programació.

Article 227. Obres i usos transitoris en l'àmbit de sectors, unitats d'execució o actuacions aïllades.

CAPÍTOL III. Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable

Article 228. Actuacions de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis de vivendes en el sòl no urbanitzable.

Article 229. Ordenació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial.

Article 230. Actuacions de minimització d'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable.

Article 231. Efectes de l'actuació de minimització de l'impacte territorial.

LLIBRE III. DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTOL ÚNIC. Disciplina urbanística

CAPÍTOL I. Activitat administrativa de control de la legalitat urbanística

Secció I. Llicències

Article 232. Actes subjectes a llicència.

Article 234. Actuacions subjectes a declaració responsable.

Article 234. Actuacions no subjectes a llicència.

Article 235. Llicència d'obres i usos provisionals.

Article 236. Llicències d'intervenció.

Article 237. Contingut i abast de la intervenció municipal.

Article 238. Condicions d'atorgament de les llicències.

Article 239. Competència i procediment.

Article 240. Terminis per a l'atorgament de llicències.

Article 241. Declaració responsable per a l'execució d'obres de reforma d'edificis, construccions o instal·lacions i obres menors.

Article 242. Silenci administratiu.

Article 243. Actes promoguts per les administracions públiques.

Article 244. Caducitat de les llicències.

Article 245. Obligacions de les empreses subministradores de serveis.

Secció II. Cèdula de garantia urbanística

Article 246. Cèdula de garantia urbanística.

Secció III. Parcel·lacions

Article 247. Llicències de parcel·lació o divisió de terrenys.

Article 248. Indivisibilitat de terrenys en les distintes classes de sòl.

Article 249. Parcel·lacions de finques rústiques.

CAPÍTOL II. Protecció de la legalitat urbanística

Secció I. Disposicions generals

Article 250. Reacció administrativa davant de l'actuació il·legal.

Article 251. Caràcter inexcusable de l'exercici de la potestat.

Secció II. Obres executades sense llicència o disconformes amb ella

Article 252. Obres d'edificació sense llicència, o sense ajustar-se a les seues determinacions, en curs d'execució.

Article 253. Actes en curs d'execució sense autorització urbanística autònoma quan aquesta siga preceptiva.

Article 254. Requeriment de legalització.

Article 255. Obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'aquesta. Termini de caducitat de l'acció per a ordenar la restauració de la legalitat urbanística.

Article 256. Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística.

Article 257. Restauració de la legalitat urbanística.

Article 258. Mesures cautelars.

Article 259. Procediment de restauració de la legalitat urbanística.

Artículo 221. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.

Artículo 222. Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.

Artículo 223. Otorgamiento de la declaración de interés comunitario.

Artículo 224. Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario.

Artículo 225. Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario.

CAPÍTULO II. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación

Artículo 226. Régimen de usos y edificación en el suelo urbanizable sin programación.

Artículo 227. Obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.

CAPÍTULO III. Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable

Artículo 228. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable.

Artículo 229. Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial.

Artículo 230. Actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

Artículo 231. Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial.

LIBRO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTULO ÚNICO. Disciplina urbanística

CAPÍTULO I. Actividad administrativa de control de la legalidad urbanística

Sección I. Licencias

Artículo 232. Actos sujetos a licencia.

Artículo 233. Actuaciones sujetas a declaración responsable.

Artículo 234. Actuaciones no sujetas a licencia.

Artículo 235. Licencia de obras y usos provisionales.

Artículo 236. Licencias de intervención.

Artículo 237. Contenido y alcance de la intervención municipal.

Artículo 238. Condiciones de otorgamiento de las licencias.

Artículo 239. Competencia y procedimiento.

Artículo 240. Plazos para el otorgamiento de licencias.

Artículo 241. Declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de edificios, construcciones o instalaciones y obras menores.

Artículo 242. Silencio administrativo.

Artículo 243. Actos promovidos por administraciones públicas.

Artículo 244. Caducidad de las licencias.

Artículo 245. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.

Sección II. Cédula de garantía urbanística

Artículo 246. Cédula de garantía urbanística.

Sección III. Parcelaciones

Artículo 247. Licencias de parcelación o división de terrenos.

Artículo 248. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.

Artículo 249. Parcelaciones de fincas rústicas.

CAPÍTULO II. Protección de la legalidad urbanística

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 250. Reacción administrativa ante la actuación ilegal.

Artículo 251. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.

Sección II. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella

Artículo 252. Obras de edificación sin licencia, o sin ajustarse a sus determinaciones, en curso de ejecución.

Artículo 253. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autónoma cuando esta sea preceptiva.

Artículo 254. Requerimiento de legalización.

Artículo 255. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.

Artículo 256. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.

Artículo 257. Restauración de la legalidad urbanística.

Artículo 258. Medidas cautelares.

Artículo 259. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.



Article 260. Incompliment per la persona interessada de l'ordre de restauració o de suspensió.

Article 261. Mesures complementàries en cas d'incompliment per la persona interessada de l'ordre de restauració.

Secció III. Suspensió i revisió de llicències

Article 262. Revisió d'ofici de llicències o ordres d'execució.

Article 263. Impugnació autonòmica de llicències municipals.

CAPÍTOL III. Infraccions i sancions urbanístiques

Secció I. Règim general d'infraccions i sancions urbanístiques

Article 264. Concepte d'infracció.

Article 265. Infraccions molt greus, greus i lleus.

Article 266. Tipus de sancions.

Article 267. Quantia de les multes.

Article 268. Inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador.

Article 269. Subjectes responsables.

Article 270. La prescripció de les infraccions.

Article 271. La prescripció de la sanció.

Article 272. Circumstàncies agreujants i atenuants.

Article 273. La graduació de la responsabilitat.

Article 274. Regles per a la determinació de la sanció.

Article 275. Incidència en els processos sancionadors dels procediments de regularització.

Article 276. Procediment sancionador.

Article 277. Infraccions connexes.

Article 278. Qüestions incidentals del procediment sancionador.

Article 279. Rescabament de danys i perjudis.

Secció II. De les infraccions molt greus i les seues sancions

Article 280. Actuacions il·legals en sòls protegits.

Article 281. Parcel·lacions en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació.

Secció III. De les infraccions greus i les seues sancions

Article 282. Infraccions en matèria d'edificació.

Article 283. Actuació en edificis catalogats.

Article 284. Altres infraccions.

Secció IV. De les infraccions lleus i les seues sancions

Article 285. Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions.

CAPÍTOL IV. Administracions competents en disciplina urbanística

Article 286. Competències dels municipis.

Article 287. Substitució autonòmica en les competències municipals.

Article 288. Competències de la Generalitat.

CAPÍTOL V. Inspecció urbanística

Article 289. Concepte.

Article 290. Competència sobre inspecció urbanística.

CAPÍTOL VI. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori

Article 291. Creació i naturalesa jurídica.

Article 292. Objecte i finalitats.

Articles 293. Funcions.

Article 294. Règim jurídic i seu.

Article 295. Adhesió dels municipis.

Article 296. Obligacions dels municipis adherits

Article 297. Incompliment de les obligacions dels municipis adherits.

Article 298. Els òrgans directius.

Article 299. Composició del consell de direcció.

Article 300. Funcions del consell de direcció.

Article 301. Règim de funcionament del consell de direcció.

Article 302. Nomenament de la direcció gerència.

Article 303. Funcions de la direcció gerència.

Article 304. Personal.

Article 305. Patrimoni.

Article 306. Finançament.

Article 307. Contractació.

Article 308. Pressupostos.

Article 309. Programa anual de gestió i pla pluriennal de gestió.

Article 310. Transparència i reutilització de dades.

Disposició addicional primera. Cartografia

Disposició addicional segona. Plataforma urbanística digital

Artículo 260. Incumplimiento por la persona interesada de la orden de restauración o de suspensión.

Artículo 261. Medidas complementarias en caso de incumplimiento por la persona interesada de la orden de restauración.

Sección III. Suspensión y revisión de licencias

Artículo 262. Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución.

Artículo 263. Impugnación autonómica de licencias municipales.

CAPÍTULO III. Infracciones y sanciones urbanísticas

Sección I. Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas

Artículo 264. Concepto de infracción.

Artículo 265. Infracciones muy graves, graves y leves.

Artículo 266. Tipos de sanciones.

Artículo 267. Cuantía de las multas.

Artículo 268. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador.

Artículo 269. Sujetos responsables.

Artículo 270. La prescripción de las infracciones.

Artículo 271. La prescripción de la sanción.

Artículo 272. Circunstancias agravantes y atenuantes.

Artículo 273. La graduación de la responsabilidad.

Artículo 274. Reglas para la determinación de la sanción.

Artículo 275. Incidencia en los procesos sancionadores de los procedimientos de regularización.

Artículo 276. Procedimiento sancionador.

Artículo 277. Infracciones conexas.

Artículo 278. Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.

Artículo 279. Resarcimiento de daños y perjuicios.

Sección II. De las infracciones muy graves y sus sanciones

Artículo 280. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.

Artículo 281. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación.

Sección III. De las infracciones graves y sus sanciones

Artículo 282. Infracciones en materia de edificación.

Artículo 283. Actuación en edificios catalogados.

Artículo 284. Otras infracciones.

Sección IV. De las infracciones leves y sus sanciones

Artículo 285. Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.

CAPÍTULO IV. Administraciones competentes en disciplina urbanística

Artículo 286. Competencias de los municipios.

Artículo 287. Sustitución autonómica en las competencias municipales.

Artículo 288. Competencias de la Generalitat.

CAPÍTULO V. Inspección urbanística

Artículo 289. Concepto.

Artículo 290. Competencia sobre inspección urbanística.

CAPÍTULO VI. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio

Artículo 291. Creación y Naturaleza jurídica.

Artículo 292. Objeto y fines.

Artículo 293. Funciones.

Artículo 294. Régimen jurídico y sede.

Artículo 295. Adhesión de los municipios.

Artículo 296. Obligaciones de los municipios adheridos.

Artículo 297. Incumplimiento de las obligaciones de los municipios adheridos.

Artículo 298. Órganos directivos.

Artículo 299. Composición del consejo de dirección.

Artículo 300. Funciones del consejo de dirección.

Artículo 301. Régimen de funcionamiento del consejo de dirección.

Artículo 302. Nombramiento de la dirección gerencia.

Artículo 303. Funciones de la dirección gerencia.

Artículo 304 Personal.

Artículo 305. Patrimonio.

Artículo 306. Financiación.

Artículo 307. Contratación.

Artículo 308. Presupuestos.

Artículo 309. Programa anual de gestión y Plan plurianual de gestión.

Artículo 310. Transparencia y reutilización de datos.

Disposición adicional primera. Cartografía.

Disposición adicional segunda. Plataforma urbanística digital.



Disposició addicional tercera. Entitats urbanístiques de capital públic.

Disposició addicional quarta. Entitats col·laboradores de l'administració.

Disposició addicional cinquena. Pla per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici.

Disposició transitòria primera. Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 5/2014, de 25 de juliol.

Disposició transitòria segona. Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 1/2019, de 5 de febrer, o a la Llei 9/2019, de 23 de desembre.

Disposició transitòria tercera. Règim aplicable a les actuacions territorials estratègiques aprovades.

Disposició transitòria quarta. Innecessarietat d'adaptació del planejament general.

Disposició transitòria cinquena. Pèrdua de vigència i cessament en la producció d'efectes de les memòries ambientals.

Disposició transitòria sisena. Règim de concessió de pròrrogues de vigència de les declaracions ambientals estratègiques sobre instruments de planificació urbanística.

Disposició transitòria setena. Aplicació d'aquest text refós als catàlegs de protecció.

Disposició transitòria vuitena. Règim aplicable als sòls dotacionals privats previstos en el planejament.

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

Disposició transitòria dècima. Dels vials en sòls urbans o urbanitzables, d'ús industrial o terciari.

Disposició transitòria onzena. Execució dels plans.

Disposició transitòria dotzena. Programes aprovats.

Disposició transitòria tretzena. Programes tramitats amb la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Disposició transitòria catorzena. Programes tramitats amb la Llei urbanística valenciana.

Disposició transitòria quinzena. Aplicació de l'article 173 del text refós a programes aprovats amb anterioritat.

Disposició transitòria setzena. Aplicació de les regles especials de la reparcel·lació en programes d'actuació per gestió directa de l'article 92 d'aquest text refós.

Disposició transitòria dissetena. Subdivisió en unitats d'execució de plans parcials aprovats amb anterioritat a aquest text refós

Disposició transitòria divuitena. Suspensió temporal de l'execució dels programes.

Disposició transitòria dinovena. Règim transitori de les entitats urbanístiques de conservació de la urbanització.

Disposició transitòria vintena. Còmput de terminis en l'expropiació pregada.

Disposició transitòria vint-i-unena. Règim de meritació en expropiacions.

Disposició transitòria vint-i-dosena. Regla transitòria durant l'emergència sanitària per la COVID-19.

Disposició transitòria vint-i-tresena. Règim del sòl no urbanitzable en municipis sense mesures d'especial protecció.

Disposició transitòria vint-i-quatrena. Regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable.

Disposició transitòria vint-i-cinquena. Regularització d'instal·lacions ramaderes avícoles existents.

Disposició transitòria vint-i-sisena. Situació de determinades edificacions aïllades sense llicència.

Disposició transitòria vint-i-setena. Consideració de les actuacions d'utilitat pública o interès social.

Disposició transitòria vint-i-vuitena. Data límit per al ple funcionament de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

Disposició derogatòria única. Derogació normativa.

Disposició final primera. Modificació de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Vivenda de la Comunitat Valenciana.

Disposició final segona. Habilitació per al desplegament reglamentari.

ANNEX I. Contingut de l'estudi de paisatge

ANNEX II. Contingut de l'estudi d'integració paisatgística

ANNEX III. Contingut dels programes de paisatge

Disposición adicional tercera. Entidades urbanísticas de capital público.

Disposición adicional cuarta. Entidades colaboradoras de la administración.

Disposición adicional quinta. Plan para la elaboración y registro del informe de evaluación del edificio.

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 5/2014, de 25 de julio.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, o a la Ley 9/2019, de 23 de diciembre.

Disposición transitoria tercera. Régimen aplicable a las actuaciones territoriales estratégicas aprobadas.

Disposición transitoria cuarta. Innecesariedad de adaptación del planeamiento general.

Disposición transitoria quinta. Pérdida de vigencia y cese en la producción de efectos de las memorias ambientales

Disposición transitoria sexta. Régimen de concesión de prórrogas de vigencia de las declaraciones ambientales estratégicas sobre instrumentos de planificación urbanística.

Disposición transitoria séptima. Aplicación de este texto refundido a los catálogos de protección.

Disposición transitoria octava. Régimen aplicable a los suelos dotacionales privados previstos en el planeamiento

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

Disposición transitoria dècima. De los viales en suelos urbanos o urbanizables, de uso industrial o terciario.

Disposición transitoria undècima. Ejecución de los planes.

Disposición transitoria duodècima. Programas aprobados.

Disposición transitoria decimotercera. Programas tramitados con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Disposición transitoria decimocuarta. Programas tramitados con la Ley urbanística valenciana.

Disposición transitoria decimoquinta. Aplicación del artículo 173 del texto refundido a programas aprobados con anterioridad

Disposición transitoria decimosexta. Aplicación de las reglas especiales de la reparcelación en programas de actuación por gestión directa del artículo 92 de este texto refundido.

Disposición transitoria decimosèptima. Subdivisión en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad.

Disposición transitoria decimooctava. Suspensión temporal de la ejecución de los programas.

Disposición transitoria decimonovena. Régimen transitorio de las entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.

Disposición transitoria vigésima. Cómputo de plazos en la expropiación rogada.

Disposición transitoria vigesimoprimera. Régimen de devengo en expropiaciones.

Disposición transitoria vigesimosegunda. Regla transitoria durante la emergencia sanitaria por la COVID-19.

Disposición transitoria vigesimotercera. Régimen del suelo no urbanizable en municipios sin medidas de especial protección.

Disposición transitoria vigesimocuarta. Regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable.

Disposición transitoria vigesimoquinta. Regularización de instalaciones ganaderas avícolas existentes.

Disposición transitoria vigesimosexta. Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.

Disposición transitoria vigesimosèptima. Consideración de las actuaciones de utilidad pública o interès social.

Disposición transitoria vigesimooctava. Fecha límite para el pleno funcionamiento de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

ANEXO I. Contenido del estudio de paisaje

ANEXO II. Contenido del estudio de integración paisajística

ANEXO III. Contenido de los programas de paisaje



ANNEX IV. Estàndards urbanístics i normalització de determinacions urbanístiques

ANNEX V. Fitxes urbanístiques

ANNEX VI. Fitxa de catàleg de conjunt

ANNEX VII. Contingut de l'estudi ambiental i territorial estratègic

ANNEX VIII. Criteris per a determinar si un pla o programa s'ha de sotmetre a avaluació ambiental i territorial

ANNEX IX. Documentació per a la inscripció en el registre d'instruments de planejament urbanístic

ANNEX X. Criteris i regles per a la planificació de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

ANNEX XI. Prevenció d'incendis forestals

ANNEX XII. Criteris i regles per a la planificació amb perspectiva de gènere

ANNEX XIII. Contingut de la memòria de viabilitat econòmica, de l'informe de sostenibilitat econòmica i complex immobiliari

## LLIBRE I. PLANEJAMENT

### TÍTOL PRELIMINAR

#### CAPÍTOL I.

##### Disposicions generals

*Article 1. Objecte d'aquest text refós.*

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

*Article 2. Competències administratives.*

1. Correspon a la Generalitat i als municipis exercir les potestats de planejament, gestió i disciplina, referides a les ordenacions territorial i urbanística, d'acord amb el que estableix aquest text refós. Les diputacions provincials prestaran assistència i col·laboració als municipis de menor capacitat econòmica i de gestió en les seues competències urbanístiques en els termes establits en la legislació reguladora de les bases del règim local.

2. Les competències territorials i urbanístiques s'exerciran en coordinació amb les atribuïdes per la llei relatives a interessos públics sectorials relacionats amb els processos de conservació, transformació i ús del sòl.

3. En l'exercici d'aquestes competències administratives, la llei garanteix:

- La direcció pública dels processos territorials i urbanístics.
- La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per les accions dels ens públics.
- La informació i la participació ciutadana en els processos territorials i urbanístics.
- La participació de la iniciativa pública i privada en l'ordenació i la gestió territorial i urbanística.
- La incorporació dels principis del desenvolupament sostenible.
- La cohesió social.

*Article 3. Concepte de desenvolupament territorial i urbanístic sostenible.*

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

ANEXO IV. Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.

ANEXO V. Fichas urbanísticas

ANEXO VI. Ficha de catálogo de conjunto

ANEXO VII. Contenido del estudio ambiental y territorial estratégico

ANEXO VIII. Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria

ANEXO IX. Documentación para la inscripción en el registro de instrumentos de planeamiento urbanístico

ANEXO X. Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

ANEXO XI. Prevención de incendios forestales

ANEXO XII. Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género

ANEXO XIII. Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario

## LIBRO I. PLANEAMIENTO

### TÍTULO PRELIMINAR

#### CAPÍTULO I.

##### Disposiciones generales

*Artículo 1. Objeto de este texto refundido.*

Este texto refundido 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.

*Artículo 2. Competencias administrativas.*

1. Corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el presente texto refundido. Las diputaciones provinciales prestarán asistencia y colaboración a los municipios de menor capacidad económica y de gestión en sus competencias urbanísticas en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local.

2. Las competencias territoriales y urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley relativas a intereses públicos sectoriales relacionados con los procesos de conservación, transformación y uso del suelo.

3. En el ejercicio de estas competencias administrativas, la ley garantiza:

- La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.
- La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las acciones de los entes públicos.
- La información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.
- La participación de la iniciativa pública y privada en la ordenación y la gestión territorial y urbanística.
- La incorporación de los principios del desarrollo sostenible.
- La cohesión social.

*Artículo 3. Concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.*

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 assequible, 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.



**TÍTOL I**  
**La infraestructura verda, el paisatge i l'ocupació racional del territori**

**CAPÍTOL I**  
*La infraestructura verda*

*Article 4. La infraestructura verda: concepte i funcions.*

1. La infraestructura verda és el sistema territorial bàsic compost pels espais següents: els àmbits i llocs de valor ambiental, cultural, agrícola i paisatgístic més rellevant; les àrees crítiques del territori la transformació de les quals implique riscos o costos ambientals per a la comunitat, i l'entramat territorial de corredors ecològics i connexions funcionals que posen en relació tots els elements anteriors.

2. La infraestructura verda s'estendrà també als sòls urbans i urbanitzables, i comprendrà, com a mínim, els espais lliures i les zones verdes públiques més rellevants, així com els itineraris que permeten la seua connexió.

3. La identificació i la caracterització dels espais que componen la infraestructura verda de la Comunitat Valenciana es realitzarà en els instruments de planificació territorial i urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal i urbana, i serà la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge l'encarregada de supervisar la seua coherència i funcionalitat i delimitar-la en la cartografia temàtica de l'Institut Cartogràfic Valencià.

4. La planificació urbanística i territorial definirà i caracteritzarà la infraestructura verda amb caràcter previ a l'ordenació d'usos i activitats en el territori.

5. Les funcions de la infraestructura verda són les següents:

a) Preservar els principals elements i processos del patrimoni natural i cultural, i dels seus béns i serveis ambientals i culturals.

b) Assegurar la connectivitat ecològica i territorial necessària per a la millora de la biodiversitat, la salut dels ecosistemes i la qualitat del paisatge.

c) Proporcionar una metodologia per al disseny eficient del territori i una gradació de preferències quant a les alternatives dels desenvolupaments urbanístics i de l'edificació.

d) Orientar de manera preferent les possibles alternatives dels desenvolupaments urbanístics cap als sòls de menor valor ambiental, paisatgístic, cultural i productiu.

e) Evitar els processos d'implantació urbana en els sòls sotmesos a riscos naturals i induïts, de caràcter significatiu.

f) Afavorir la continuïtat territorial i visual dels espais oberts.

g) Vertebrar els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural del territori, així com els espais públics i les fites conformadores de la imatge i la identitat urbana, per mitjà d'itineraris que propicien la millora de la qualitat de vida de les persones i el coneixement i el gaudi de la cultura del territori.

h) Millorar la qualitat de vida de les persones en les àrees urbanes i en el medi rural, i fomentar una ordenació sostenible del medi ambient urbà.

*Article 5. Espais que integren la infraestructura verda i la seua incorporació a aquesta.*

1. La infraestructura verda conté determinats espais i elements que exerceixen una funció ambiental i territorial, incloent-hi tant àmbits protegits per una regulació específica com altres que no posseeixen aquesta protecció. Per als uns i els altres, les disposicions normatives d'aquest text refòs i les dels plans urbanístics i territorials, regularan els usos i aprofitaments que siguin compatibles amb el manteniment de l'estructura i la funcionalitat de la infraestructura esmentada.

2. Formen la infraestructura verda de la Comunitat Valenciana:

a) Els espais que integren la Xarxa Natura 2000 a la Comunitat Valenciana, seleccionats o declarats de conformitat amb el que estableix la legislació de l'Estat sobre el patrimoni natural i la biodiversitat.

b) Els espais naturals protegits, declarats com a tals d'acord amb la legislació sobre espais naturals protegits de la Comunitat Valenciana.

**TÍTULO I.**  
**La infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del territorio**

**CAPÍTULO I**  
*La infraestructura verde*

*Artículo 4. La infraestructura verde: concepto y funciones.*

1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

2. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.

3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad y delimitarla en la cartografía temática del Instituto Cartográfico Valenciano.

4. La planificación urbanística y territorial definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio.

5. Las funciones de la infraestructura verde son las siguientes:

a) Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.

b) Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.

c) Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.

d) Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.

e) Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.

f) Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.

g) Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.

h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

*Artículo 5. Espacios que integran la infraestructura verde y su incorporación a la misma.*

1. La infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Para unos y otros, las disposiciones normativas de este texto refundido y las de los planes urbanísticos y territoriales, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.

2. Forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:

a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.



c) Les àrees protegides per instruments internacionals en la legislació de l'Estat sobre el patrimoni natural i la biodiversitat.

d) Els ecosistemes humits i masses d'aigües, continentals i superficials, així com els seus espais adjacents que contribuïsqen a formar paisatges d'elevat valor que tinguen l'aigua com a element articulador.

e) Els espais de la zona marina de delimitació, l'ordenació i la gestió dels quals haja de fer-se de forma conjunta amb els terrenys litorals a què estan associats, tenint en compte el que disposa la legislació i la planificació sectorials, l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i els instruments que la despleguen.

f) Els espais costaners d'interés ambiental i cultural que no estan inclosos en els casos anteriors però que s'hagen arreplegat en el planejament urbanístic, en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana o en els instruments que la despleguen, o en els plans i projectes promoguts per l'administració sectorial amb competències en matèria de costes.

g) Les forests de domini públic i d'utilitat pública o protectores que es troben incloses en el corresponent catàleg, les àrees de sòl forestal de protecció, segons la normativa sectorial aplicable, i els terrenys necessaris o convenients per a mantindre la funcionalitat de les zones forestals protegides.

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

i) Els espais d'interés paisatgístic inclosos o declarats com a tals en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, en els instruments que la desenvolupen, o els incorporats a la planificació a partir dels instruments propis de l'ordenació i gestió paisatgística que es defineixen en l'article següent.

j) Els espais d'elevat valor cultural que tinguen eixa consideració en aplicació de la normativa sectorial de protecció del patrimoni cultural, artístic o històric, incloent-hi els seus entorns de protecció.

k) Les zones crítiques per la possible incidència de riscos naturals, directes i induïts, de caràcter significatiu, que estiguen delimitats i caracteritzats per la normativa de desplegament d'aquest text refòs, per l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana o pels instruments que la desenvolupen.

l) Les àrees que el planejament territorial, ambiental i urbanístic, en desplegament d'aquest text refòs i de les respectives normatives sectorials, establisca explícitament com a adequades, tant pel seu valor actual com pel seu valor potencial, per a la seua incorporació a la infraestructura verda, per ser necessàries per al manteniment de la seua estructura i funcionalitat.

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

n) Els espais ubicats en el sòl urbà i en el sòl urbanitzable que la planificació municipal considere rellevants per a formar part de la infraestructura verda, per les seues funcions de connexió i integració paisatgística dels espais urbans amb els elements de la infraestructura verda situats en l'exterior dels teixits urbans. Caldrà ajustar-se no sols a la identificació puntual d'aquests espais sinó també a les seues possibilitats d'interconnexió ambiental i de recorreguts.

3. Els espais que tinguen una regulació ambiental, cultural o sectorial específica s'incorporaran a la infraestructura verda amb la declaració, catalogació o aprovació de l'instrument que els regule. Per a la resta d'espais, la seua incorporació es produirà amb l'aprovació de l'instrument de planejament territorial o municipal que els identifique, els caracteritze i regule els usos i aprofitaments que siguen compatibles amb el manteniment de l'estructura i funcionalitat d'aquesta infraestructura. L'exclusió d'aquests espais en revisions o modificacions posteriors del planejament haurà de ser objecte d'una justificació detallada.

c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como sus espacios adyacentes que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.

e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.

f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.

g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

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 lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.

j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.

k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo del presente texto refundido, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.

l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo del presente texto refundido y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.

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.

n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con la declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura. La exclusión de estos espacios en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento deberá ser objeto de una justificació detallada.



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

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

## CAPÍTOL II

### *El paisatge*

*Article 6. El paisatge: definició, objectius i instruments.*

1. Paisatge és qualsevol part del territori, tal com és percebut per qui l'habita, el caràcter del qual resulta de la interacció de factors naturals i humans.

Són paisatges de rellevància regional aquells que per la seua escala, singularitat, estima social i valors són representatius de la diversitat territorial de la Comunitat Valenciana. Aquests paisatges s'identifiquen en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

2. El paisatge s'integrarà en totes les polítiques sectorials que incideixen en ell, tant a escala autonòmica, com a escala supramunicipal o local. En concret, la planificació territorial i urbanística, en el marc del Conveni Europeu del Paisatge, s'orientarà per les finalitats següents:

a) Conservarà i valorarà els paisatges més valuosos i socialment apreciats que identifique, i integrarà els paisatges de rellevància regional definits per l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, pels plans d'acció territorial que els desenvolupen en aquesta matèria o pels delimitats amb un caràcter rellevant per normes nacionals o internacionals.

b) Adoptarà mesures de gestió, millora i salvaguarda de la qualitat, tant dels paisatges naturals i rurals com dels urbans i periurbans, a partir dels objectius de qualitat paisatgística que s'establisquen per a aquests.

c) Formularà mesures com a resultat de la participació pública i de la coordinació de les distintes administracions competents, per mitjà de la incorporació d'instruments per a la protecció, gestió i ordenació del paisatge.

3. El paisatge condicionarà la implantació d'usos, activitats i infraestructures, la gestió i conservació d'espais naturals i la conservació i posada en valor d'espais culturals, per mitjà de la incorporació en els seus plans i projectes de condicionants, criteris o instruments de paisatge.

4. Els instruments de paisatge han de ser:

a) Els estudis de paisatge, que analitzen l'ordenació urbana i territorial i els processos que incideixen en el paisatge, que fixen objectius de qualitat paisatgística i estableixen mesures destinades a la protecció, a l'ordenació i a la gestió, d'acord amb l'annex I d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique. Són els adequats per als plans d'acció territorial, plans generals estructurals, el pla d'ordenació detallada i poden ser-ho per a plans especials i modificacions de plans generals d'ampli àmbit territorial.

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

c) Els programes de paisatge, que concreten les actuacions necessàries per a garantir la preservació, la millora i la posada en valor de paisatges que requereixen intervencions específiques i integrades, d'acord amb l'annex III d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

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, solo 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.

## CAPÍTULO II

### *El paisaje*

*Artículo 6. El paisaje: definición, objetivos e instrumentos.*

1. Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por quien lo habita, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.

Son paisajes de relevancia regional aquellos que por su escala, singularidad, aprecio social y valores son representativos de la diversidad territorial de la Comunitat Valenciana. Estos paisajes se identifican en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

2. El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en él, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local. En concreto, la planificación territorial y urbanística, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje, se orientará por las siguientes finalidades:

a) Conservará y valorizará los paisajes más valiosos y socialmente apreciados que identifique, integrando los paisajes de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, o los delimitados con un carácter relevante por normas nacionales o internacionales.

b) Adoptará medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para ellos.

c) Formulará medidas como resultado de la participación pública y de la coordinación de las distintas administraciones competentes, mediante la incorporación de instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.

3. El paisaje condicionarà la implantació de usos, activitats e infraestructuras, la gestió y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. 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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante decreto del Consell que lo modifique. 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, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.

c) Los programas de paisaje, que concreten las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.





5. Els instruments de paisatge a què es refereix l'apartat anterior s'han de sotmetre en tot cas a participació pública i consulta a les administracions públiques afectades perquè es pronuncien en un termini màxim igual al del procediment del document al qual s'adjunte. Quan estiguen vinculats a un pla o projecte, ho han de fer dins del procediment en què s'aproven aquests. La participació pública d'aquests instruments ha de tenir per objecte:

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

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

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

6. Els estudis de paisatge podran tramitar-se de manera independent i s'aprovaran per resolució de la direcció general competent en matèria de paisatge.

### CAPÍTOL III

#### *Criteris de l'ocupació racional del sòl*

##### *Article 7. Criteris generals de creixement territorial i urbà.*

1. La planificació urbanística i territorial classificarà sòl urbà i sòl urbanitzable en una dimensió suficient per a satisfer les demandes que la justifiquen i impedir l'especulació, basant-se en necessitats reals, previstes o sobrevingudes, i es justificarà per mitjà de paràmetres objectius que analitzen les expectatives i les possibilitats estratègiques de cada municipi en el seu context supramunicipal, d'acord amb l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

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

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

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

3. El departament competent en matèria d'ordenació del territori, dins del marc de les consultes a les administracions públiques que recull l'article 55 d'aquest text refós, emetrà un informe amb caràcter vinculant sobre l'aplicació a la planificació territorial i urbana de les determinacions de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i dels plans d'acció territorial que així ho expressen en les seues disposicions normatives.

4. Els terrenys forestals que hagen patit els efectes d'un incendi no poden classificar-se o reclassificar-se com a sòl urbà o urbanitzable, ni poden minorar les proteccions derivades de l'ús i de l'aprofitament forestal en el termini de 30 anys des que s'haja extingit l'incendi, d'acord amb la legislació estatal i de la Comunitat Valenciana en matèria de forests.

5. Amb caràcter general, els nous desenvolupaments urbanístics i la implantació de les activitats econòmiques que impliquen riscos

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.

6. Los estudios de paisaje podrán tramitarse de forma independiente y se aprobarán por resolución de la dirección general competente en materia de paisaje.

### CAPÍTULO III

#### *Criterios de la ocupación racional del suelo*

##### *Artículo 7. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano.*

1. La planificación urbanística y territorial clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y se justificará mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

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) Deberá 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 espacial de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

b) Deberá 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.

3. El departamento competente en materia de ordenación del territorio, dentro del marco de las consultas a las administraciones públicas que recoge el artículo 55 de este texto refundido, emitirá un informe con carácter vinculante sobre la aplicación a la planificación territorial y urbana de las determinaciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y de los planes de acción territorial que así lo expresen en sus disposiciones normativas.

4. 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.

5. Con carácter general, los nuevos desarrollos urbanísticos y la implantación de las actividades económicas que impliquen riesgos para





per a la salut o manipulació de substàncies perilloses, regulades en el Reial Decret 840/2015, de 21 de setembre, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus, han de situar-se almenys a 500 metres de distància de sòls qualificats com a residencials, dotacionals educatius o sanitaris, i d'ús terciari especial.

D'acord amb el que estableix la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana, els ajuntaments han de demanar informes tècnics o de qualssevol altres administracions que consideren afectades o competents en la matèria quan pretengueren establir excepcions a través del pla d'ordenació estructural o d'ordenació detallada.

#### *Article 8. Criteris generals d'ordenació i integració paisatgística.*

La planificació territorial i urbanística, la implantació d'usos i els projectes d'infraestructures, preservaran i potenciaran la qualitat dels paisatges i la seua percepció visual aplicant els criteris següents:

a) Les construccions s'adaptaran al medi en què se situen, siga rural o urbà, tenint en compte els elements culturals existents en l'àmbit de l'actuació.

b) Es respectaran els elements culturals, la topografia i la vegetació com a elements conformadors del caràcter dels paisatges, els quals seran considerats condicionants i referents dels projectes.

c) Totes les actuacions garantirán la correcta visualització i accés al paisatge. Per a això:

1.r Mantindran el caràcter i les condicions de visibilitat dels paisatges de major valor, especialment els agropecuaris tradicionals, els oberts i naturals, les perspectives de conjunts urbans històrics o tradicionals, els elements culturals i l'entorn de recorreguts escènics.

2.n Amb caràcter general, es preservaran de la urbanització i de l'edificació els elements dominants que constitueixen referències visuals del territori: crestes de muntanyes, cùspides del terreny, vores de penya-segats, zones amb pendents elevades, fites i elevacions topogràfiques.

3.r Respectaran zones d'afecció paisatgística i visual al voltant dels punts d'observació que faciliten les vistes més significatives de cada lloc i les que contribuïsquen a la posada en valor de la infraestructura verda.

d) Les unitats de paisatge, definides com les àrees geogràfiques amb una configuració estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirit els caràcters que les defineixen al llarg del temps, constituïran una referència preferent en la zonificació del territori proposada en els plans territorials i urbanístics.

e) Els desenvolupaments territorials i urbanístics s'integraran en la morfologia del territori i del paisatge, i definiran adequadament les vores i la silueta urbanes, i preservaran la singularitat paisatgística i la identitat visual del lloc.

f) La planificació urbanística i territorial adoptarà determinacions per al control dels elements amb incidència en la qualitat del paisatge urbà, i garantirà amb el disseny dels espais públics i el viari la funcionalitat de la infraestructura verda i el manteniment de les principals vistes i perspectives que el caracteritzen.

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

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

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

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

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

la salud o manipulación de sustancias peligrosas, reguladas en el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves, en los que intervengan sustancias peligrosas, 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.

#### *Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística*

La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cùspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes y las siluetas urbanas, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

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

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

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

g) Els instruments de planejament general podran incloure la proposta a l'administració competent de la reassignació dels drets d'aigua en relació amb els nous usos que sorgisquen de la diferent classificació del sòl

#### *Article 10. Criteris d'integració territorial i paisatgística de les infraestructures.*

Els plans territorials, urbanístics i sectorials:

a) Fixaran les reserves de sòl necessàries per a facilitar la construcció o ampliació de les infraestructures supramunicipals. Aquestes es dissenyaran i implantaran considerant la morfologia i permeabilitat del territori, la seua integració en el paisatge, la seua afeció a la infraestructura verda, així com la prevenció de riscos naturals i induïts.

b) Prioritzaran la gestió eficaç de les infraestructures existents i canalitzaran la seua implantació cap a corredors multifuncionals que les compatibilitzen per a economitzar el consum de sòl.

#### *Article 11. Criteris per a l'ordenació del medi rural valencià.*

1. Els nous desenvolupaments urbans i l'ordenació dels existents en els municipis del sistema rural valencià definit en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana s'adaptaran a les seues condicions històriques d'escala, morfologia territorial, entorn paisatgístic i valor cultural. S'evitaran les noves transformacions que menyscaben el caràcter rural dels assentaments i els valors de l'espai on s'emmarquen.

2. La planificació territorial i urbanística:

a) Ordenarà per a cada àmbit rural els diversos usos que siguen propis, compatibles o complementaris de l'activitat agrària, i establirà mesures i accions per a potenciar-la i per a millorar el paisatge local.

b) Contribuirà al manteniment de l'equilibri territorial de la Comunitat Valenciana, millorant les condicions de vida de la població dels municipis del medi rural i procurant la revitalització dels nuclis tradicionals i la reutilització dels seus immobles.

3. La planificació i implantació d'usos i activitats en el medi rural s'ajustarà a les directrius paisatgístiques següents, amb la finalitat de garantir una adequada integració en el seu entorn:

a) Les característiques volumètriques o compositives de les construccions seran les pròpies de les zones rurals.

b) Amb caràcter general, s'evitaran les construccions en llocs pròxims a carreteres, llits o vies pecuàries.

c) S'evitarà la col·locació i el manteniment d'anuncis, cartells i tanques publicitàries, excepte els que tinguen caràcter institucional o indicatiu i els que compten amb expressa autorització demanial i no generen un impacte paisatgístic.

4. S'afavorirà la reversibilitat de les instal·lacions i construccions subjectes a temporalitat emprant materials, tècniques i recursos adequats que puguen biodegradar-se, desmuntar-se o ser reutilitzats posteriorment.

#### *Article 12. Millora de la qualitat de vida a les ciutats.*

1. La planificació territorial i urbanística contribuirà a la vertebració territorial de la Comunitat Valenciana i potenciarà un sistema de ciutats policèntric que estenga la prestació de béns i serveis de forma equitativa al conjunt del territori.

2. La planificació territorial i urbanística contribuirà al manteniment de la viabilitat, diversitat i vitalitat dels centres històrics i a la seua dotació d'equipaments i serveis en condicions de qualitat i suficiència.

d) Respectarà el règim hidrològic, la morfologia de los lechos y el espacio fluvial ribereños, 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.

g) Los instrumentos de planeamiento general podrán incluir la propuesta a la administración competente de la reasignación de los derechos de agua en relación con los nuevos usos que surjan de la diferente clasificación del suelo.

#### *Artículo 10. Criterios de integración territorial y paisajística de las infraestructuras.*

Los planes territoriales, urbanísticos y sectoriales:

a) Fijarán las reservas de suelo necesarias para facilitar la construcción o ampliación de las infraestructuras supramunicipales. Estas se diseñarán e implantarán considerando la morfología y permeabilidad del territorio, su integración en el paisaje, su afeción a la infraestructura verde, así como la prevención de riesgos naturales e inducidos.

b) Priorizarán la gestión eficaz de las infraestructuras existentes y canalizarán su implantación hacia corredores multifuncionales que compatibilicen aquellas para economizar el consumo de suelo.

#### *Artículo 11. Criterios para la ordenación del medio rural valenciano.*

1. Los nuevos desarrollos urbanos y la ordenación de los existentes en los municipios del sistema rural valenciano definido en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se adaptarán a sus condiciones históricas de escala, morfología territorial, entorno paisajístico y valor cultural. Se evitarán las nuevas transformaciones que menoscaben el carácter rural de los asentamientos y los valores del espacio donde se enmarcan.

2. La planificació territorial i urbanística:

a) Ordenará para cada ámbito rural los diversos usos que sean propios, compatibles o complementarios de la actividad agraria, estableciendo medidas y acciones para potenciarla y para mejorar el paisaje local.

b) Contribuirá al mantenimiento del equilibrio territorial de la Comunitat Valenciana, mejorando las condiciones de vida de la población de los municipios del medio rural, procurando la revitalización de los núcleos tradicionales y la reutilización de sus inmuebles.

3. La planificació e implantació de usos y actividades en el medio rural se ajustará a las siguientes directrices paisajísticas, con el fin de garantizar una adecuada integración en su entorno:

a) Las características volumétricas o compositivas de las construcciones serán las propias de las zonas rurales.

b) Con carácter general, se evitarán las construcciones en lugares próximos a carreteras, cauces o vías pecuarias.

c) Se evitará la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o indicativo y los que cuenten con expresa autorización demanial y no generen un impacto paisajístico.

4. Se favorecerá la reversibilidad de las instalaciones y construcciones sujetas a temporalidad empleando materiales, técnicas y recursos adecuados que puedan biodegradarse, desmontarse o ser reutilizados posteriormente.

#### *Artículo 12. Mejora de la calidad de vida en las ciudades.*

1. La planificació territorial i urbanística contribuirà a la vertebració territorial de la Comunitat Valenciana potenciant un sistema de ciutats policèntric que extinga la prestació de béns i serveis de forma equitativa al conjunt del territori.

2. La planificació territorial i urbanística contribuirà al manteniment de la viabilitat, diversitat i vitalitat dels centres històrics i a su dotació de equipamientos y servicios en condiciones de calidad y suficiencia.

3. L'ordenació d'usos i el disseny urbà atendran els principis d'accessibilitat universal i de mobilitat sostenible, amb un sistema de transport públic eficient, qualificat i fiable, i asseguraran la comoditat per al trànsit de vianants i de ciclistes, per mitjà d'una adequada estructura i morfologia dels carrers, espais públics i seccions viàries.

4. Els nous espais públics, o la seua reforma, han de configurar la imatge urbana com el resultat d'un projecte unitari, coherent i articulat per la infraestructura verda urbana i la xarxa d'espais dotacionals. En cap cas els espais públics poden conformar-se com un mer resultat residual i inconnex de les implantacions privades.

5. L'ordenació de l'edificació i del seu ús s'ajustarà a criteris d'eficiència energètica, de reducció d'emissions i residus, i a la implantació de les energies renovables.

#### *Article 13. Cohesió social, perspectiva de gènere i urbanisme*

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

2. Les polítiques i els plans de les administracions públiques en matèria d'urbanisme i ordenació del territori han d'incloure mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat entre les persones. En aquest sentit, la perspectiva de gènere s'ha d'incloure en el disseny, la definició i l'execució del planejament urbanístic, ha de complir amb els criteris de l'annex XII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, i, com a mínim, amb els elements clau següents:

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

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

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

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

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

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

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

5. Els plans municipals ordenaran les reserves de dotacions públiques i l'obtenció del sòl necessari per a implantar-les, d'acord amb la planificació sectorial en matèria sanitària, educativa, de serveis socials, administrativa i d'infraestructures. Els òrgans administratius competents en aquestes matèries participaran en els processos d'aprovació dels plans.

3. La ordenación de usos y el diseño urbano atenderán a los principios de accesibilidad universal y de movilidad sostenible, con un sistema de transporte público eficiente, cualificado y fiable, y asegurarán la comodidad para el tránsito peatonal y ciclista, mediante una adecuada estructura y morfología de las calles, espacios públicos y secciones viarias.

4. Los nuevos espacios públicos, o su reforma, deben configurar la imagen urbana como el resultado de un proyecto unitario, coherente y articulado por la infraestructura verde urbana y la red de espacios dotacionales. En ningún caso los espacios públicos pueden conformarse como mero resultado residual e inconnexo de las implantaciones privadas.

5. La ordenación de la edificación y de su uso se ajustará a criterios de eficiencia energética, de reducción de emisiones y residuos, y a la implantación de las energías renovables.

#### *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 los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:

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

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

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

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

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

3. La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de la ciudadanía 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 este texto refundido, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supra-municipales, 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, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.

## TÍTOL II Instruments d'ordenació

### CAPÍTOL I *Instruments d'ordenació*

#### *Article 14. Tipus d'instruments d'ordenació.*

1. Són instruments de planejament urbanístic i territorial d'àmbit supramunicipal els següents:

- a) L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- b) Els plans d'acció territorial.
- c) Els plans generals estructurals mancomunats.

2. Són instruments de planejament urbanístic i territorial d'àmbit municipal els següents:

- a) El pla general estructural.
- b) En desplegament del pla general estructural, l'ordenació detallada es concreta per mitjà dels instruments següents:

- 1.r El pla d'ordenació detallada.
- 2.n Els plans de reforma interior.
- 3.r Els plans parcials.
- 4.t Els estudis de detall.

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

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

### CAPÍTOL II *Planejament d'àmbit supramunicipal*

#### Secció I L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana

#### *Article 15. Objecte, funcions, continguts i documentació de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.*

1. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana és l'instrument marc de l'ordenació del territori en l'àmbit de la Comunitat Valenciana i té com a finalitat la consecució d'un territori integrador en la part social, respectuós en l'ambiental i competitiu en l'econòmica.

2. Són funcions de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana:

- a) Identificar les grans oportunitats del territori i proposar les accions necessàries per al seu aprofitament racional i sostenible.
- b) Establir els objectius, principis i criteris que constitueixen el marc de referència de les decisions amb incidència territorial.
- c) Orientar els processos de planificació territorial i urbanística cap a la consecució del model territorial desitjat pel la ciutadania.
- d) Definir les estratègies adequades per a l'ordenació i gestió de la infraestructura verda del territori.

e) Integrar de manera coherent i eficient totes les actuacions que tenen una projecció sobre el territori, tant les actuacions sectorials de les administracions públiques com les actuacions d'iniciativa privada que tinguen un interès general.

3. Els objectius i principis directores de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana són vinculants per al conjunt de les administracions públiques amb àmbit competencial a la Comunitat Valenciana. Aquests objectius i principis, així com els criteris d'ordenació del territori que s'estableixen en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, s'incorporaran des del principi en l'avaluació ambiental i territorial de tots els programes, plans i projectes amb incidència sobre el territori.

4. El contingut de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana inclourà, com a mínim:

- a) Objectius territorials estratègics establits a mitjà i llarg termini i amb un elevat consens social, i els indicadors per a avaluar el seu grau de compliment.

## TÍTULO II Instrumentos de ordenación

### CAPÍTULO I *Instrumentos de ordenación*

#### *Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación.*

1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal los siguientes:

- a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- b) Los planes de acción territorial.
- c) Los planes generales estructurales mancomunados.

2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:

- a) El plan general estructural.
- b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:

- 1.º El plan de ordenación pormenorizada.
- 2.º Los planes de reforma interior.
- 3.º Los planes parciales.
- 4.º Los estudios de detalle.

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. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley.

### CAPÍTULO II *Planeamiento de ámbito supramunicipal*

#### Sección I La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

#### *Artículo 15. Objeto, funciones, contenidos y documentación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.*

1. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecució de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.

2. Son funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana:

- a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.
- b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.
- c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecució del modelo territorial deseado por la ciudadanía.
- d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.

e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.

3. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio.

4. El contenido de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana incluirá, como mínimo:

- a) Objetivos territoriales estratégicos establecidos a medio y largo plazo y con un elevado consenso social, y los indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.





b) Diagnòstic territorial, que expresse els principals problemes, tendències i oportunitats del territori de la Comunitat Valenciana i propose escenaris i possibles opcions de futur.

c) Estructura territorial, que es definirà per a coordinar la projecció espacial de les distintes polítiques sectorials i la planificació territorial i urbanística.

d) Estratègies i projectes de canvi en el territori, per a aprofitar les oportunitats territorials d'una manera eficaç i eficient.

e) Àrees funcionals, identificades com a àmbits territorials d'escala intermèdia per a una planificació i gestió supramunicipal capaç d'articular l'espai regional.

f) Fórmules de governança territorial, que permeten la cooperació i coordinació administrativa i públic-privada per a desenvolupar projectes dinamitzadors del territori.

g) Directrius d'ordenació del territori, el grau de vinculació de les quals s'establirà en la mateixa Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, per a planificar i gestionar adequadament la infraestructura verda i els processos d'ocupació del sòl.

5. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana es formalitzarà amb la documentació gràfica i escrita que siga més adequada per a la definició dels continguts abans expressats.

## Secció II

### Els plans d'acció territorial

*Article 16. Plans d'acció territorial: objecte, funcions, continguts i documentació.*

1. Els plans d'acció territorial són instruments d'ordenació territorial que desenvolupen, en àmbits territorials concrets o en àmbits sectorials específics, els objectius, els principis i els criteris de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana. El seu àmbit pot comprendre, en tot o en part, diversos termes municipals.

2. Els plans d'acció territorial seran de caràcter sectorial o integrat, en funció del fet que els seus objectius i estratègies estiguen vinculats a un o més sectors de l'acció pública.

3. Són funcions dels plans d'acció territorial, en el seu àmbit d'actuació:

a) Concretar i completar els objectius, principis, criteris i propostes de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, i adaptar-los a la realitat territorial.

b) Definir els objectius, principis i criteris territorials per a les actuacions sectorials supramunicipals de les administracions públiques.

c) Coordinar la planificació urbanística municipal i la sectorial per l'assoliment dels seus objectius de sostenibilitat.

d) Definir la infraestructura verda en el seu àmbit d'actuació i establir-ne fórmules participatives de gestió.

e) Proposar accions, projectes, directrius i fórmules de governança territorial, per a assegurar un desenvolupament territorial eficient i racional.

4. Aquests plans podran:

a) Desenvolupar, completar i, fins i tot, modificar aspectes de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, com a conseqüència d'una anàlisi territorial de més detall respecte del seu àmbit, mantenint la coherència amb la planificació sectorial de la Generalitat.

b) Reservar terrenys per a dotacions d'interès supramunicipal, zonificar i classificar terrenys directament i articular l'ordenació urbanística de centres, eixos o entorns d'àmplia influència supramunicipal.

c) Modificar les determinacions de l'ordenació estructural dels plans d'àmbit municipal, així com ordenar l'adaptació d'aquests a les seues noves previsions, fixant terminis a aquest efecte. Si, després de l'aprovació del pla d'acció territorial, el planejament municipal és més restrictiu i l'adaptació no és automàtica, aquest es farà mitjançant el procediment següent:

i) L'ajuntament elaborarà una memòria justificativa tenint en compte, com a mínim, els criteris següents: usos, intensitat, ocupació de sòl i parcel·la i distància a elements protegits.

ii) La memòria justificativa haurà de sotmetre's a informació pública per un període mínim de 20 dies.

b) Diagnóstico territorial, que exprese los principales problemas, tendencias y oportunidades del territorio de la Comunitat Valenciana y proponga escenarios y posibles opciones de futuro.

c) Estructura territorial, que se definirá para coordinar la proyección espacial de las distintas políticas sectoriales y la planificación territorial y urbanística.

d) Estrategias y proyectos de cambio en el territorio, para aprovechar las oportunidades territoriales de una manera eficaz y eficiente.

e) Áreas funcionales, identificadas como ámbitos territoriales de escala intermedia para una planificación y gestión supramunicipal capaz de articular el espacio regional.

f) Fórmulas de gobernanza territorial, que permitan la cooperación y coordinación administrativa y público-privada para desarrollar proyectos dinamizadores del territorio.

g) Directrices de ordenación del territorio, cuyo grado de vinculación se establecerá en la propia Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, para planificar y gestionar adecuadamente la infraestructura verde y los procesos de ocupación del suelo.

5. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se formalizará con la documentación gráfica y escrita que sea más adecuada para la definición de los contenidos antes expresados.

## Sección II

### Los planes de acción territorial

*Artículo 16. Planes de acción territorial: objeto, funciones, contenidos y documentación.*

1. Los planes de acción territorial son instrumentos de ordenación territorial que desarrollan, en ámbitos territoriales concretos o en ámbitos sectoriales específicos, los objetivos, principios y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Su ámbito puede comprender, en todo o en parte, varios términos municipales.

2. Los planes de acción territorial serán de carácter sectorial o integrado, en función de que sus objetivos y estrategias estén vinculados a uno o varios sectores de la acción pública.

3. Son funciones de los planes de acción territorial, en su ámbito de actuación:

a) Concretar y completar los objetivos, principios, criterios y propuestas de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, adaptándolos a la realidad territorial.

b) Definir los objetivos, principios y criterios territoriales para las actuaciones sectoriales supramunicipales de las administraciones públicas.

c) Coordinar la planificación urbanística municipal y la sectorial para el logro de sus objetivos de sostenibilidad.

d) Definir la infraestructura verde en su ámbito de actuación y establecer fórmulas participativas de su gestión.

e) Proponer acciones, proyectos, directrices y fórmulas de gobernanza territorial, para asegurar un desarrollo territorial eficiente y racional.

4. Estos planes podrán:

a) Desarrollar, completar e, incluso, modificar aspectos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, como consecuencia de un análisis territorial de mayor detalle respecto de su ámbito, manteniendo la coherencia con la planificación sectorial de la Generalitat.

b) Reservar terrenos para dotaciones de interés supramunicipal, zonificar y clasificar terrenos directamente y articular la ordenación urbanística de centros, ejes o entornos de amplia influencia supramunicipal.

c) Modificar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal, así como ordenar la adaptación de estos a sus nuevas previsions, fijando plazos con este fin. Si, después de la aprobación del plan de acción territorial, el planeamiento municipal es más restrictivo y la adaptación no es automática, esta se realizará mediante el procedimiento siguiente:

i) El ayuntamiento elaborará una memoria justificativa teniendo en cuenta, como mínimo, los criterios siguientes: usos, intensidad, ocupación de suelo y parcela, y distancia a elementos protegidos.

ii) La memoria justificativa tendrá que someterse a información pública por un periodo mínimo de 20 días.



iii) Una vegada finalitzat el període d'informació pública, l'ajuntament elaborarà el document definitiu de memòria justificativa, que haurà de ser aprovat pel ple de l'ajuntament.

iv) La competència per a adaptar el planejament municipal als plans d'acció territorial correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge, que ha de dictar la resolució d'adaptació del planejament municipal, previ informe en matèria d'ordenació del territori i de paisatge.

d) Per causa d'interès general de caràcter supramunicipal, els plans d'acció territorial podran establir o modificar l'ordenació estructural de diversos municipis tenint en compte els criteris d'ordenació i gestió de la infraestructura verda i les relacions econòmiques i funcionals entre municipis, incloent-hi fórmules de compensació intermunicipal.

5. Els plans d'acció territorial inclouran, com a mínim, els continguts següents:

a) Definició d'objectius, amb el grau de concreció suficient per a orientar el desplegament i l'execució de les seues estratègies, i indicadors per a avaluar-ne el grau de compliment.

b) Anàlisi territorial de la informació rellevant relativa a: infraestructura verda, assentaments poblacionals i evolució demogràfica, sistema productiu, renda i benestar, infraestructures, equipaments, vivenda i planejament vigent, cohesió social i govern del territori, així com altres dades que proporcione la sistematització de la informació obtinguda per l'administració del territori.

c) Diagnòstic del territori i definició d'escenaris de futur, detallant la problemàtica i les oportunitats del seu àmbit d'actuació, i identificant les seues causes i els agents l'actuació dels quals siga rellevant per a assolir els objectius del pla.

d) Estratègies del pla per a la consecució dels objectius proposats, incloent-hi la definició de projectes i accions dinamitzadores i valorant els efectes que la consecució dels objectius proposats tindrà sobre els elements enunciat en l'apartat anterior.

e) Accions que s'han de promoure per a la consecució dels seus objectius.

f) Directrius, criteris i normes que regulen les decisions públiques sobre la infraestructura verda del territori, la formulació del planejament municipal, les transformacions futures del territori, les declaracions d'interès comunitari, els projectes d'inversions estratègiques sostenibles, els projectes d'infraestructura pública més rellevants i, en general, l'exercici de les competències públiques amb projecció territorial.

6. Els plans d'acció territorial es formalitzaran amb la documentació gràfica i escrita que siga més adequada per a la definició del seu contingut i per a la seua avaluació ambiental i territorial.

### Secció III

#### Projectes d'inversions estratègiques sostenibles

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

1. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles tenen per objecte l'ordenació, la gestió i el desenvolupament d'intervencions territorials d'interès general i estratègic, de rellevància supramunicipal, que així siguen declarades pel Consell. També poden tenir aquesta consideració aquelles activitats legalment implantades, però el caràcter de les quals s'haguera plantejat originàriament de manera temporal, comporten fixació o increment de l'ocupació i adopten solucions que en garantisquen o en milloren la integració en la infraestructura verda del territori i l'aplicació de solucions sostenibles basades en la naturalesa.

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

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

iii) Una vez finalizado el periodo de información pública, el ayuntamiento elaborará el documento definitivo de memoria justificativa, que tendrá que ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.

iv) La competencia para adaptar el planeamiento municipal a los planes de acción territorial corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, que dictará la resolución de adaptación del planeamiento municipal, previo informe en materia de ordenación del territorio y de paisaje.

d) Por causa de interés general de carácter supramunicipal, los planes de acción territorial podrán establecer o modificar la ordenación estructural de varios municipios atendiendo a criterios de ordenación y gestión de la infraestructura verde y las relaciones económicas y funcionales entre municipios, incluyendo fórmulas de compensación intermunicipal.

5. Los planes de acción territorial incluirán, como mínimo, los siguientes contenidos:

a) Definición de objetivos, con el grado de concreción suficiente para orientar el desarrollo y ejecución de sus estrategias, e indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.

b) Análisis territorial de la información relevante relativa a: infraestructura verde, asentamientos poblacionales y evolución demográfica, sistema productivo, renta y bienestar, infraestructuras, equipamientos, vivienda y planeamiento vigente, cohesión social y gobierno del territorio, así como otros datos que proporcione la sistematización de la información obtenida por la administración del territorio.

c) Diagnóstico del territorio y definición de escenarios de futuro, detallando la problemática y oportunidades de su ámbito de actuación, identificando sus causas y las y los agentes cuya actuación sea relevante para alcanzar los objetivos del plan.

d) Estrategias del plan para la consecución de los objetivos propuestos, incluyendo la definición de proyectos y acciones dinamizadoras y valorando los efectos que la consecución de los objetivos propuestos tendrá sobre los elementos enunciatos en el apartado anterior.

e) Acciones a promover para la consecución de sus objetivos.

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.

6. Los planes de acción territorial se formalizarán con la documentación gráfica y escrita que sea más adecuada para la definición de su contenido y para su evaluación ambiental y territorial.

### Sección III

#### Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles

*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. También podrán tener esta consideración aquellas actividades legalmente implantadas, pero cuyo carácter se hubiera planteado originariamente de modo temporal, conlleven fijación o incremento del empleo y adopten soluciones que garanticen o mejoren su integración en la infraestructura verde del territorio y la aplicación de soluciones sostenibles basadas en la naturaleza.

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

5. Ha de justificar-se la dificultat de dur-ne a terme el desenvolupament per algun dels instruments d'ordenació establits en la secció IV del capítol III del títol II, llibre I, d'aquest text refós, per no ser necessària la previsió en l'ordenació de sòls o dotacions de destinació pública constituents d'un teixit urbà propi de la trama dels polígons industrials o terciaris, excepte els estrictament precisos per a garantir-ne seua connexió amb les xarxes generals, en vincular-se la totalitat del sòl a l'ús o l'activitat a la qual es destina el projecte d'inversió estratègica sostenible.

6. En els projectes d'inversions estratègiques sostenibles hauran de concórrer aquests requisits:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 por alguno los instrumentos de ordenación establecidos en la sección IV del capítulo III del título II, libro I de este texto refundido, 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.

6. En los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles deberán concurrir estos requisitos:

a) Congruencia con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecució de sus objetivos y directrices.

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

El estudio de impacto económico y social sobre el empleo 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.ª 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.ª Actuaciones significativas de mejora del sistema rural de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y que favorezcan en él el empleo estable, 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 implantació de projectes d'inversions estratègiques sostenibles en infraestructura verda catalogada ha de complir la normativa sectorial que la regula.

Secció IV  
Plans generals estructurals mancomunats

*Article 18. Plans generals estructurals mancomunats.*

1. Els municipis podran promoure plans generals estructurals mancomunats, que compreguen dos o més termes municipals complets.

2. El contingut d'aquests plans és el que es regula en la secció I, del capítol III, d'este títol.

3. El procediment d'aprovació d'aquests plans és el que es regula en el capítol II, del títol III, del llibre I, d'aquest text refós, si bé els òrgans competents per a la realització dels diferents tràmits a escala municipal seran els que siguen procedents d'acord amb la legislació de les bases de règim local.

CAPÍTOL III  
Planejament d'àmbit municipal

*Article 19. Nivells d'ordenació municipal: ordenació estructural i ordenació detallada.*

1. L'ordenació territorial i urbanística d'un municipi s'efectuarà, en atenció al rang i escala de les seues determinacions, en dos nivells: ordenació estructural i ordenació detallada.

2. L'ordenació estructural defineix el model territorial i urbanístic del municipi, coordina i regula la localització espacial dels usos generals en tot el territori municipal, classifica el sòl, estableix les condicions bàsiques per al seu desenvolupament i sostenibilitat i defineix zones de distinta utilització del sòl i les vertebrada per mitjà de la infraestructura verda i la xarxa primària de dotacions públiques. La integren les determinacions així qualificades per aquest text refós. L'ordenació estructural s'estableix en el pla general estructural i pot ser modificada pels instruments de planejament de desenvolupament, en els termes establits en aquest text refós.

3. L'ordenació detallada desenvolupa i concreta l'ordenació estructural i regula l'ús detallat del sòl i l'edificació. La integren les determinacions així qualificades per aquest text refós i aquelles altres que no tinguen específicament assignat un caràcter estructural.

4. L'ordenació detallada s'estableix en el pla d'ordenació detallada, en els plans parcials, en els plans de reforma interior i en els estudis de detall.

Secció I  
El pla general estructural i l'ordenació estructural

*Article 20. Funció i àmbit del pla general estructural.*

El pla general estructural estableix l'ordenació estructural d'un o més municipis complets; ha d'ajustar-se a les previsions de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i a les dels plans supramunicipals. L'aprovació del pla general estructural és prèvia i necessària per a l'aprovació dels altres instruments de planejament municipal.

*Article 21. Determinacions de l'ordenació estructural.*

1. Integren l'ordenació estructural les determinacions següents:
  - a) Objectius i indicadors de sostenibilitat i de capacitat territorial i directrius estratègiques del desenvolupament previst, amb perspectiva de gènere.
  - b) Delimitació i caracterització de la infraestructura verda.
  - c) Xarxa primària.
  - d) Delimitació de les zones d'ordenació estructural per a tot el territori municipal.
  - e) Delimitació dels perímetres d'afecció i protecció, exigits per la legislació sectorial.

7. La implantación de proyectos de inversiones estratégicas sostenibles en infraestructura verde catalogada deberá cumplir la normativa sectorial que la regula.

Sección IV  
Planes generales estructurales mancomunados

*Artículo 18. Planes generales estructurales mancomunados.*

1. Los municipios podrán promover planes generales estructurales mancomunados, que abarquen dos o más términos municipales completos.

2. El contenido de estos planes es el que se regula en la sección I, del capítulo III, del presente título.

3. El procedimiento de aprobación de estos planes es el que se regula en el capítulo II, del título III, del libro I, de este texto refundido, si bien los órganos competentes para la realización de los diferentes trámites a escala municipal serán los que procedan conforme a la legislación de las bases de régimen local.

CAPÍTULO III  
Planeamiento de ámbito municipal

*Artículo 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.*

1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectuará, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en este texto refundido.

3. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

4. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.

Sección I  
El plan general estructural y la ordenación estructural

*Artículo 20. Función y ámbito del plan general estructural.*

El plan general estructural establece la ordenación estructural de uno o varios municipios completos; debe ajustarse a las previsions de la Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i a las de los planes supramunicipales. La aprobación del plan general estructural es previa y necesaria para la aprobación de los demás instrumentos de planeamiento municipal.

*Artículo 21. Determinaciones de la ordenación estructural.*

1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:
  - a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.
  - b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
  - c) Red primaria.
  - d) Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
  - e) Delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.



f) Classificació del sòl.

g) Ordenació del sòl no urbanitzable, que inclou la zonificació i la normativa reguladora pròpia dels diferents usos i aprofitaments admissibles excepcionalment en aquesta classe de sòl.

h) Delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenciat.

i) Condicions de desenvolupament de cada un dels sectors de planejament urbanístic.

j) Criteris generals per a la delimitació de les àrees de repartiment i per a l'establiment de l'aprofitament tipus.

k) Política pública de sòl i vivenda.

2. El pla general estructural ha d'expressar quins són els instruments d'ordenació detallada previstos per al seu desenvolupament, ja siga assumint els anteriorment vigents o remetent a altres de futura elaboració, per a cada una de les zones que s'hi delimiten.

#### *Article 22. Objectius, l·lindars i indicadors de sostenibilitat territorial i directrius estratègiques del desenvolupament previst.*

1. El pla general estructural contindrà uns objectius, l·lindars i indicadors de sostenibilitat territorial amb un horitzó temporal de vint anys i seran vinculants per a l'avaluació i seguiment del pla, sense perjudi que la vigència del pla siga indefinida. En absència de previsió específica per a l'àmbit del pla o per als sectors de desenvolupament, es considerarà que el nombre total d'habitants serà el resultant d'aplicar 2,5 habitants pel nombre de vivendes.

2. El pla definirà almenys els l·lindars següents, amb referència a tres escenaris, amb un horitzó a quatre, deu i vint anys:

a) Projecció de població que servisca com a referència per a la fixació de les determinacions del pla general estructural.

b) Índexs màxims d'ocupació sostenible de sòl per a usos residencials i d'activitats econòmiques, tal com es preveuen en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Recursos hídrics necessaris, en funció dels recursos disponibles o dels susceptibles de reassignació o de nova generació per mitjà de les infraestructures oportunes.

3. El pla general estructural definirà un conjunt d'indicadors de sostenibilitat per a la seua avaluació i seguiment. Aquests indicadors hauran de posseir els atributs mínims següents: senzillesa, disponibilitat, fiabilitat, representativitat i comparabilitat.

4. Les directrius estratègiques del desenvolupament del pla general estructural s'atindran als principis generals de creixement territorial i urbà desplegats en l'article 7 d'aquest text refós.

#### *Article 23. Delimitació i característiques de la infraestructura verda a escala municipal.*

1. El pla general estructural definirà, d'acord amb les previsions del títol I d'aquest llibre, la infraestructura verda a escala municipal, i incorporarà i concretarà els elements d'escala regional i municipal d'aquesta infraestructura de manera coordinada amb els municipis contigus.

2. La infraestructura verda no constituïx en si mateixa una zona d'ordenació, sinó que els seus diferents elements es zonificaran i es regularan de forma adequada a les seues característiques, a la seua legislació aplicable, a la seua funció territorial i a la interconnexió entre aquests elements. No obstant això, el pla general estructural podrà establir determinacions normatives, aplicables a tots o a alguns dels elements que integren la infraestructura verda, amb la finalitat de garantir el seu caràcter d'espai obert.

#### *Article 24. Xarxa primària i estàndard global de zones verdes i parcs públics.*

1. La xarxa primària és el conjunt d'infraestructures, dotacions i equipaments, públics i privats, que tenen un caràcter rellevant en l'estructura urbanística municipal. Els elements que integren la xarxa primària estaran interconnectats i distribuïts de manera equilibrada en el territori, i comprendran, almenys, els següents:

a) Xarxa interurbana de comunicacions viàries, ferroviàries, portuàries i aeroportuàries.

b) Xarxa viària estructurant de carrers, avingudes o places de primer rang.

f) Clasificación del suelo.

g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.

h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.

i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.

j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.

k) Política pública de suelo y vivienda.

2. El plan general estructural debe expresar cuáles son los instrumentos de ordenación pormenorizada previstos para su desarrollo, ya sea asumiendo los anteriormente vigentes o remitiendo a otros de futura elaboración, para cada una de las zonas que en él se delimiten.

#### *Artículo 22. Objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.*

1. El plan general estructural contendrá unos objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años y serán vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida. En ausencia de previsión específica para el ámbito del plan o para los sectores de desarrollo, se considerará que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.

2. El plan definirá al menos los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años:

a) Proyección de población que sirva como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural.

b) Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, tal y como se contemplan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reassignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.

3. El plan general estructural definirá un conjunto de indicadores de sostenibilidad para su evaluación y seguimiento. Estos indicadores deberán poseer, como atributos mínimos, los siguientes: sencillez, disponibilidad, fiabilidad, representatividad y comparabilidad.

4. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural atenderán a los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 de este texto refundido.

#### *Artículo 23. Delimitación y características de la infraestructura verde a escala municipal.*

1. El plan general estructural definirá, conforme a las previsions del título I de este libro, la infraestructura verde a escala municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional y municipal de esta infraestructura de manera coordinada con los municipios colindantes.

2. La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos. No obstante, el plan general estructural podrá establecer determinaciones normativas, aplicables a todos o a algunos de los elementos que integran la infraestructura verde, con la finalidad de garantizar su carácter de espacio abierto.

#### *Artículo 24. Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos.*

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.

b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.



c) Parcs públics, amb una extensió mínima de cinc metres quadrats per habitant, amb relació al total de població prevista en el pla.

d) Si és el cas, xarxa de transport públic, urbà o metropolità, i xarxa de circulació no motoritzada.

e) Dotacions i equipaments l'àmbit de serveis dels quals supere el seu entorn immediat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Als municipis inclosos en l'àmbit de la Llei 5/2018, de 6 de març, de l'Horta de València, la reserva de parc públic de cinc metres quadrats per habitant podrà reduir-se d'acord amb els supòsits que preveu la citada llei.

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

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

c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.

e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

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 que 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 que 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 que 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 su ficha de gestión 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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, 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 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de Valencia, la reserva de parque público de cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse de acuerdo con los supuestos previstos en la citada 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 este



text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

*Article 25. Zones d'ordenació estructural: funció i continguts.*

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

2. L'ordenació estructural diferenciarà:

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

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

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

3. La nomenclatura per a designar les zones s'ajustarà als criteris d'unificació disposats en l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

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

5. Sense perjudici del que hi ha establert en l'apartat 2, en els nuclis urbans tradicionals de municipis d'escàs creixement, poden delimitar-se petites zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació i legitimant exigències més senzilles d'urbanització derivades de la densitat moderada, el seu entorn agrari i l'escassa motorització. Aquests àmbits s'han de desenvolupar com a actuacions aïllades segons l'article 76.3.b d'aquest text refós.

*Article 26. Zonificació estructural de les zones rurals.*

Per a les zones rurals, l'ordenació estructural establirà:

a) La diferenciació entre el sòl rural comú i el de protecció especial, aquest últim d'acord amb les normatives sectorials específiques i als valors ambientals, culturals, agrològics o de qualitat paisatgística.

b) En el sòl rural comú s'establiran les normes bàsiques que regulen els usos, intensitats, graus de protecció i integració paisatgística i que previnguen la parcel·lació urbanística i l'edificació incontrolada, i s'establiran les superfícies mínimes indivisibles, les alçàries màximes, l'ocupació màxima de parcel·la i altres determinacions anàlogues. En aquest tipus de sòl es delimitaran zones d'ordenació estructural, a partir de criteris ambientals i paisatgístics, que reflectisquen la seua vocació territorial futura i es regularan els usos que puguen acollir; a aquest efecte, caldrà ajustar-se al que disposa el títol IV del llibre II d'aquest text refós.

c) En el sòl rural de protecció especial, per valors ambientals, paisatgístics, culturals o econòmics, o per la presència de riscos naturals i induïts, els plans aplicaran la legislació sectorial corresponent a les matèries afectades, sense perjudi d'establir disposicions normatives i zonificacions que milloren la seua protecció i gestió. Els usos, obres, instal·lacions i activitats que s'implanten en aquests sòls, de conformitat amb el títol IV del llibre II, hauran d'estar previstes en el planejament per ser compatibles amb el manteniment, conservació, millora, aprofitament i posada en valor dels recursos protegits; també es permetrà la implantació de les que siguen necessàries per a limitar els riscos. En aquest tipus de sòl, les activitats que prevegen els plans estaran relacionades amb la utilització, aprofitament o captura de recursos naturals, com ara el vent, el sol, l'aigua o els minerals; a més, s'exigirà que no generen impactes significatius en el medi ambient o que, després de l'avaluació del seu impacte ambiental i l'estudi de la seua integració en el paisatge, el seu interès públic o social prevalga o resulte compatible amb els valors ambientals, culturals i paisatgístics que podrien resul-

texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

*Artículo 25. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos.*

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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

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 76.3.b de este texto refundido.

*Artículo 26. Zonificación estructural de las zonas rurales.*

Para las zonas rurales, la ordenación estructural establecerá:

a) La diferenciación entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.

b) En el suelo rural común se establecerán las normas básicas que regulen los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas. En este tipo de suelo se delimitarán zonas de ordenación estructural, a partir de criterios ambientales y paisajísticos, que reflejen su vocación territorial futura y se regularán los usos que puedan acoger; a tal efecto, se estará a lo dispuesto en el título IV del libro II de este texto refundido.

c) En el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, los planes aplicarán la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión. Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en estos suelos, conforme al título IV del libro II, deberán estar previstas en el planeamiento por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos; también se permitirá la implantación de las que sean necesarias para limitar los riesgos. En este tipo de suelo, las actividades que prevean los planes estarán relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; además, se exigirá que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales





tar afectats. Igualment, es podran dur a terme les obres i instal·lacions necessàries per a la gestió dels béns de domini públic, o dels serveis públics o activitats d'utilitat pública o interès general, i per a la minora­ció dels riscos que motivaran la seua especial protecció. Finalment, els plans inclouran les mesures que s'han d'adoptar als efectes de la con­servació, protecció o millora dels béns protegits i, quan siga procedent, la prohibició de construir.

*Article 27. Zonificació de zones urbanitzades i de nou desenvolupa­ment i expansió urbana.*

Per a les zones urbanitzades i de nou desenvolupament i expansió urbana, l'ordenació estructural establirà:

a) Els usos dominants en cada zona, que podran ser residencial, industrial o terciari.

b) Normes, per a cada zona, sobre els usos, intensitats, graus de protecció i criteris d'integració paisatgística, d'acord amb les caracte­rístiques zonals i els objectius del pla, de manera que:

1.<sup>r</sup> En les zones d'ús dominant residencial, existents o de nou desenvolupament, el pla diferenciarà, si més no, entre zones d'alta, mitjana i baixa densitat, població màxima que poden acollir, i fixaran l'edificabilitat i els criteris tipològics que permeten la posterior regu­lació detallada. S'entén per alta densitat aquella que resulte superior a 60 vivendes per hectàrea, per mitjana densitat la que resulte entre 35 vivendes per hectàrea i 60 vivendes per hectàrea, i per baixa densitat aquella que preveja menys de 35 vivendes per hectàrea.

2.<sup>n</sup> En les zones industrials i terciàries, existents o de nou desenvolupament, el pla diferenciarà, si més no, entre zones segons els usos i les característiques de les activitats en funció de la seua compatibilitat amb altres usos, i fixarà l'edificabilitat, els criteris tipològics que permeten la seua posterior regulació detallada i els usos dominants.

3.<sup>r</sup> El nucli o nuclis històrics es distingiran com a zones diferenciades subjectes a ordenacions tendents a preservar les seues caracte­rístiques morfològiques tradicionals i les activitats que contribuïsquen a vitalitzar-les.

*Article 28. Classificació del sòl.*

1. Els instruments de planejament classifiquen el sòl en urbà, urba­nitzable i no urbanitzable.

2. El pla general estructural classificarà com a sòl no urbanitzable els terrenys que zonifiquen com a zones rurals, segons aquest text refós.

3. Són sòl urbà els solars i els terrenys que el pla general estructu­ral zonifiquen com a zones urbanitzades, d'acord amb l'article 25.2.b d'aquest text refós.

4. El pla general estructural classificarà com a sòl urbanitzable els terrenys que zonifiquen com a zones de nou desenvolupament o expan­sió urbana. La classificació com a sòl urbanitzable pel pla comporta la mera aptitud dels terrenys per a la seua urbanització, després de la seua programació.

*Article 29. Delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenci­at.*

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

a) Sectors de pla parcial per a estructurar l'expansió urbana prevista. Cada sector ha de configurar-se amb amplitud suficient, viabilitat eco­nòmica, referències geogràfiques o administratives definides i objectius específics que justifiquen la redacció d'un instrument de planejament autònom.

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

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

y paisajísticos que podrían resultar afectados. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Por último, los planes incluirán las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos y, cuando proceda, la prohibición de construir.

*Artículo 27. Zonificación de zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana.*

Para las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urba­na, la ordenación estructural establecerá:

a) Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.

b) Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:

1.º En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas de alta, media y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regu­lación pormenorizada. Se entiende por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.

2.º En las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desa­rrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.

3.º El núcleo, o núcleos, históricos se distinguirán como zonas dife­renciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus caracte­rísticas morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

*Artículo 28. Clasificación del suelo.*

1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según este texto refundido.

3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artícu­lo 25.2.b de este texto refundido.

4. El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa su programa­ción.

*Artículo 29. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*

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 hará una estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial y de habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos, calculará 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, y justificará las reservas de suelo establecidas a estos fines.





*Article 30. Continguts econòmics del pla general estructural.*

1. El pla general estructural establirà els criteris d'equidistribució que hagen de regir el seu desenvolupament, i ponderarà la viabilitat econòmica que permeta garantir l'execució de les seues previsions de gestió urbanística.

2. El pla ha d'incloure una memòria de sostenibilitat econòmica en què, d'acord amb la legislació de sòl de l'Estat, es ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries, la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

*Article 31. Condicions de desenvolupament de cada un dels sectors de planejament urbanístic.*

Els plans generals estructurals determinaran la seqüència lògica del seu desenvolupament territorial per mitjà de l'establiment justificat de les condicions objectives que han de complir-se perquè siga possible la incorporació de cada sector, unitat o tram d'urbanització al context global del territori, definint així un orde bàsic de prioritats per a l'execució de les actuacions integrades i regular les condicions que aquestes han de complir perquè siga possible la seua programació. Així mateix, establiran les condicions sota les quals siga possible la delimitació de nous sectors i la seua incorporació al procés de transformació urbanística. Aquestes determinacions s'han d'ajustar als criteris generals de creixement territorial i urbà establits en l'article 7 d'aquest text refós.

*Article 32. Criteris per a la determinació d'àrees de repartiment i per a l'establiment de l'aprofitament tipus.*

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

*Article 33. Política pública de sòl i habitatge.*

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

- a) El 30 % de l'edificabilitat residencial prevista en sòls urbanitzables i urbans sense urbanització.
- b) El 15 % de l'edificabilitat residencial prevista en sòls urbans inclosos en àmbits de renovació i regeneració urbana.
- c) El 10 % de l'increment de l'edificabilitat residencial en sòl urbà que es genera sobre l'edificabilitat residencial del planejament vigent.

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

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

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

*Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.*

1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.

2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

*Artículo 31. Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*

Los planes generales estructurales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas y regulando las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación. Asimismo, establecerán las condiciones bajo las que sea posible la delimitación de nuevos sectores y su incorporación al proceso de transformación urbanística. Estas determinaciones se ajustarán a los criterios generales de crecimiento territorial y urbano establecidos en el artículo 7 de este texto refundido.

*Artículo 32. Criterios para la determinación de áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*

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.

*Artículo 33. Política pública de suelo y vivienda.*

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 residencial prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.
- b) El 15 % de la edificabilidad residencial 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 innecesariedad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona.

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



*Article 34. Documentació del pla general estructural.*

1. El pla general estructural contindrà una anàlisi i diagnòstic territorial del seu àmbit d'aplicació, compost per:

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

b) Plànols d'informació que reflectisquen les determinacions anteriors i les afeccions sectorials. Entre altres continguts, s'ha d'incloure:

1.r Plànol del perímetre de la urbanització preexistent, ajustat a la realitat dels terrenys en situació de sòl urbanitzat i de les previsions del planejament anterior sense desenvolupar.

2.n Reflex gràfic de les bases cartogràfiques de la Generalitat relatives a la infraestructura verda, afeccions i limitacions.

3.r Delimitació d'unitats territorials, ambientals i de paisatge.

4.t Reflex de l'ordenació continguda en els plans que afecten el municipi.

2. El pla general estructural inclourà una documentació justificativa que comprega:

a) Memòria justificativa del model territorial i urbanístic proposat, on s'indique l'oferta de sòl i d'edificabilitat, quantificades per classes i zones de sòl. Aquest model serà suficient i adequat a la demanda i als objectius, llindars i indicadors de sostenibilitat.

b) Documents de l'avaluació ambiental i territorial, de conformitat amb el capítol II del títol III d'aquest llibre, en els quals s'inclouran, si calen, els estudis de trànsit, de mobilitat i transport, del potencial de vivenda i de sòl per a activitats econòmiques, acústic, d'inundabilitat, de disponibilitat de recursos hídrics, d'avaluació socioeconòmica, de patrimoni cultural, d'afecció a la Xarxa Natura i, en general, tots els que siguen exigibles per aplicació de la normativa sectorial.

c) Estudi de paisatge.

d) Informe de viabilitat econòmica.

e) Memòria de sostenibilitat econòmica.

f) Fixació d'indicadors del seguiment de la seua execució.

3. La documentació justificativa ha d'acreditar la coherència de l'ordenació estructural amb els indicadors de sostenibilitat i amb les directrius de desenvolupament territorial que postule. Així mateix, ha de justificar la configuració de la infraestructura verda a escala municipal, la funcionalitat de la xarxa primària i la zonificació prevista, així com explicar els criteris seguits per a la determinació d'aprofitaments tipus i fixació de regles d'equidistribució i justificar el compliment de totes les disposicions legals que resulten aplicables, a més de les regulades en aquest capítol.

4. El pla general estructural inclourà la següent documentació amb eficàcia normativa:

a) Plànols d'ordenació estructural, on es plasmen gràficament i a escala adequada els continguts que li són propis.

b) Normes urbanístiques de rang estructural respecte als punts següents:

1.r Objectius i directrius estratègiques del desenvolupament territorial previst.

2.n Disposicions normatives dels estudis sectorials que s'apliquen al pla.

3.r Classificació del sòl.

4.t Regulació de cada una de les zones d'ordenació previstes d'acord amb este títol.

5.t Criteris de càlcul i paràmetres d'equidistribució aplicables.

6.t Criteris de distribució de reserves de vivenda sotmeses al règim de protecció pública.

7.m Identificació dels instruments urbanístics que contenen l'ordenació detallada.

c) Fitxes de zona, relatives a les zones d'ordenació estructural que definisca el pla, segons els models que s'inclouen en l'annex V d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

d) Fitxes de gestió, amb criteris, determinacions i paràmetres de l'ordenació estructural per al desenvolupament de cada sector o àmbit d'unitat d'execució previst, segons els models que s'inclouen en l'annex V d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

*Artículo 34. Documentación del plan general estructural.*

1. El plan general estructural contendrá un análisis y diagnóstico territorial de su ámbito de aplicación, compuesto por:

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.

b) Planos de información que reflejen las determinaciones anteriores y las afecciones sectoriales. Entre otros contenidos, debe incluirse:

1.º Plano del perímetro de la urbanización preexistente, ajustado a la realidad de los terrenos en situación de suelo urbanizado y de las previsiones del planeamiento anterior sin desarrollar.

2.º Reflejo gráfico de las bases cartográficas de la Generalitat relativas a la infraestructura verde, afecciones y limitaciones.

3.º Delimitación de unidades territoriales, ambientales y de paisaje.

4.º Reflejo de la ordenación contenida en los planes que afectan al municipio.

2. El plan general estructural incluirá una documentación justificativa que comprenda:

a) Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto, indicando la oferta de suelo y de edificabilidad, cuantificadas por clases y zonas de suelo. Dicho modelo será suficiente y adecuado a la demanda y a los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad.

b) Documentos de la evaluación ambiental y territorial, conforme al capítulo II del título III de este libro, en los que se incluirán, si fueren necesarios, los estudios de tráfico, de movilidad y transporte, del potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, acústico, de inundabilidad, de disponibilidad de recursos hídricos, de evaluación socio-económica, de patrimonio cultural, de afección a la Red Natura y, en general, todos los que sean exigibles por aplicación de la normativa sectorial.

c) Estudio de paisaje.

d) Informe de viabilidad económica.

e) Memoria de sostenibilidad económica.

f) Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución.

3. La documentación justificativa debe acreditar la coherencia de la ordenación estructural con los indicadores de sostenibilidad y con las directrices de desarrollo territorial que postule. Asimismo, debe justificar la configuración de la infraestructura verde a escala municipal, la funcionalidad de la red primaria y la zonificación prevista, así como explicar los criterios seguidos para la determinación de aprovechamientos tipo y fijación de reglas de equidistribución y justificar el cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables, además de las reguladas en este capítulo.

4. El plan general estructural incluirá la siguiente documentación con eficacia normativa:

a) Planos de ordenación estructural, plasmando gráficamente y a escala adecuada los contenidos que le son propios.

b) Normas urbanísticas de rango estructural respecto a los siguientes extremos:

1.º Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.

2.º Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.

3.º Clasificación del suelo.

4.º Regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas conforme a este título.

5.º Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.

6.º Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.

7.º Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.

c) Fichas de zona, relativas a las zonas de ordenación estructural que defina el plan, según los modelos que se incluyen en el anexo V de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

d) Fichas de gestión, con criterios, determinaciones y parámetros de la ordenación estructural para el desarrollo de cada sector o ámbito de unidad de ejecución previsto, según los modelos que se incluyen en el anexo V de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.



e) Catàleg de proteccions i delimitació de zones de vigilància arqueològica i entorns de protecció dels béns inclosos, amb el contingut de l'article 42 d'aquest text refós.

## Secció II L'ordenació detallada

### Article 35. Determinacions de l'ordenació detallada.

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

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

b) La xarxa secundària de dotacions públiques.

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

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

e) La delimitació del traçat de les vies pecuàries en el transcurs per sòl urbà o urbanitzable, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

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

g) La fixació d'alineacions i rasants.

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

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

j) La delimitació d'àmbits d'actuació sobre el medi urbà a què es refereix l'article 76 d'aquest text refós i la legislació de l'Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

k) En els nuclis urbans tradicionals de municipis amb població inferior a 2.000 habitants, sense creixement o amb creixement escàs, la delimitació de petites zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació, i amb exigències més senzilles d'urbanització derivades de la densitat moderada, l'entorn agrari i l'escassa motorització. Aquests àmbits es desenvoluparan com a actuacions aïllades segons l'article 73.3.b d'aquest text refós.

2. Per a la regulació de les determinacions pròpies de l'ordenació detallada, es prendrà en consideració l'instrument de paisatge que s'adjunta al pla.

3. Les ordenances municipals de policia de l'edificació regularan els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions i, en general, aquelles condicions de les obres d'edificació que no siguin definitòries de l'edificabilitat o la destinació del sòl. També poden regular, en termes compatibles amb el planejament, les activitats susceptibles d'autorització en cada immoble. Les ordenances hauran de ser conformes a les disposicions estatals o autonòmiques relatives a la seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de les construccions i, en cap cas, menyscabaran les mesures establides per a la protecció del medi ambient i del paisatge urbà o dels béns catalogats d'interès cultural o històric.

### Article 36. Xarxa secundària de dotacions i estàndards de qualitat urbana.

1. La xarxa secundària està integrada per les infraestructures, espais lliures, jardins, equipaments i altres dotacions, que tenen un àmbit d'influència propi d'un sector o àmbit equivalent. Les categories i la nomen-

e) Catálogo de protecciones y delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, con el contenido del artículo 42 de este texto refundido.

## Sección II La ordenación pormenorizada

### Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

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) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el 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 76 de este texto refundido 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 73.3.b de este texto refundido.

2. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.

3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

### Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías





clatura per a designar les dotacions s'ajustaran als criteris d'unificació disposats en l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

2. L'ordenació detallada en sectors de planejament parcial ha de complir els estàndards dotacionals de qualitat urbana que s'estableixen en l'annex IV, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, i, com a mínim, els següents:

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

b) En sòl industrial o terciari, es destinarà a zones verdes públiques almenys el 10 % de la superfície del sector i a equipaments públics almenys un 5 % de la superfície del sector. En els municipis pertanyents al sistema rural de la Comunitat Valenciana es podrà eximir el 5 % de superfície destinada a dotacions públiques.

c) Ha de garantir-se l'existència d'arbratge suficient en el sòl urbà i urbanitzable. Les ordenances municipals han d'establir la densitat i la diversitat dels exemplars arboris necessaris per a articular la infraestructura verda urbana i connectar els espais verds de la població. En poblacions de més de 20.000 habitants, els nous desenvolupaments residencials han de tendir a aconseguir una proporció, almenys, d'un arbre per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable i en desenvolupaments industrials o terciaris un arbre per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre edificable. En tot cas, l'execució d'aquestes previsions han d'ajustar-se a les característiques paisatgístiques i climàtiques del medi urbà, la permeabilitat sòl i el confort acústic, entre altres.

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

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

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

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

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

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

d) L'increment de sòl dotacional públic que exigisca un increment d'edificabilitat, es determina de conformitat amb el que hi ha disposat en l'article 67.3 d'aquest text refós i en l'annex IV, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, quant al càlcul de l'estàndard dotacional global, i amb caràcter general es fa en funció de les necessitats de l'entorn amb zones verdes o equi-

y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, 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 destinará 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. En los municipios pertenecientes al sistema rural de la Comunitat Valenciana se podrá eximir el 5 % de superficie destinada a dotaciones públicas.

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 m<sup>2</sup> de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios un árbol por cada 200 m<sup>2</sup> de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsions deberá 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 por 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 previsions 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 dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial.

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 resultantes no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del doble 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 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas





paments públics en la proporció adequada per a atendre les necessitats de la nova ordenació.

5. En sòl urbà, per als usos terciari o industrial sotmesos a actuacions de dotació, rehabilitació, renovació o regeneració urbana, per raons justificades en la memòria de viabilitat econòmica i sempre que siga compatible amb la racionalitat, la qualitat i el paisatge de l'ordenació urbana de l'àmbit en el qual es plantegen, pot incrementar-se l'edificabilitat atribuïda al planejament anterior al sòl objecte de modificació en els termes que reglamentàriament s'establisquen, sense que en cap cas es puga superar el doble de l'índex mitjà d'edificabilitat neta d'aquests usos en parcel·les urbanes o solars situats a la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent, o de dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl d'índex d'edificabilitat bruta d'aquests usos en unitats d'execució.

L'increment de sòl dotacional públic que exigisca l'increment d'edificabilitat es determina de conformitat amb el que hi ha disposat en l'article 67.3 d'aquest text refós i en l'annex IV, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, quant al càlcul de l'estàndard dotacional global, i amb caràcter general es fa en funció de les necessitats de l'entorn amb zones verdes o equipaments públics en la proporció adequada per a atendre les necessitats de la nova ordenació.

6. Tanmateix, en els àmbits de referència utilitzats tant per a l'ús residencial com el terciari o l'industrial, quan l'estàndard dotacional global en la situació d'origen ja fora superior a 15 metres quadrats de sòl dotacional públic per cada 100 metres quadrats de sostre, no és necessari l'increment de sòl dotacional públic, sempre que es mantinga com a mínim l'indicat estàndard dotacional global.

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

#### Article 37. Usos terciaris especials.

1. Els sòls de titularitat privada destinats a l'ús educatiu cultural, esportiu recreatiu i sanitària assistencial tenen el caràcter d'ús terciari.

2. Per a la reforma, regeneració o renovació d'unitats d'execució delimitades en sòl urbà efectivament urbanitzat, on ja existisquen o es preveja la implantació dels usos a què es refereix l'apartat anterior, la reserva de sòl dotacional públic exigible a l'actuació urbanística podrà disminuir-se en la mateixa superfície que els nous usos a implantar d'aqueix caràcter, amb el límit del 50% de les establides en l'article 36 d'aquest text refós. De la mateixa manera, el percentatge de participació pública en l'aprofitament a què es refereix l'article 82 d'aquest text refós podrà reduir-se fins a un 50%, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica.

### Secció III Pla d'ordenació detallada

#### Article 38. Funcions i àmbit del pla d'ordenació detallada

1. Són funcions del pla d'ordenació detallada:

a) Regular les ordenances generals d'edificació aplicables en tot el terme municipal, sense perjudi de les especificitats que puguen establir els plans parcials i de reforma interior, en atenció, degudament justificada, a les característiques singulars del seu específic sector o àrea d'ordenació.

b) Ordenar el sòl urbà, incloent-hi els nuclis urbanitzats, els assentaments rurals ja consolidats i els seus limítrofs, excepte en les àrees de reforma interior previstes. També ordenarà els àmbits de sòls semiconsolidats de vivenda unifamiliar en medi rural faltats d'urbanització, i podrà preveure la remissió d'aquesta ordenació al pla especial corresponent.

verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

5. En suelo urbano, para los usos terciario o industrial sometidos a 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 atribuida al planeamiento anterior al suelo objeto de modificación en los términos que reglamentariamente se establezcan, sin que en ningún caso se pueda superar el doble del índice medio de edificabilidad neta de estos usos en parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, o de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de índice de edificabilidad bruta de estos usos en unidades de ejecución.

El incremento de suelo dotacional público que exija el incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, 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.

6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando 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.

7. En los supuestos de los apartados anteriores, 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.

#### 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. Para la reforma, regeneración o renovación de unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano efectivamente urbanizado, donde ya existan o se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, la reserva de suelo dotacional público exigible 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 este texto refundido. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 82 de este texto refundido podrá reducirse hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica.

### Sección III Plan de ordenación pormenorizada

#### Artículo 38. Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada

1. Son funciones del plan de ordenación pormenorizada:

a) Regular las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificidades que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.

b) Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

2. Quan ho aconselle el model d'ordenació elegit, el pla d'ordenació detallada també pot ordenar àmbits d'expansió urbana classificats com a sòl urbanitzable, fins i tot, quan per la seua amplitud i característiques puguen configurar un sector complet de pla parcial. En aquest últim cas, el pla d'ordenació detallada observarà, en el disseny de l'ordenació, els mateixos estàndards de qualitat urbana que són exigibles per a redactar un pla parcial.

3. Així mateix, quan el model d'ordenació adoptat mantinga els usos i els paràmetres corresponents a determinades zones o subzones de sòl urbà o a sectors concrets de sòl urbanitzable establides en el planejament anterior, el pla d'ordenació detallada es podrà formular i afectarà, exclusivament, aquells sòls on es vaja a innovar l'ordenació urbanística vigent.

#### *Article 39. Documentació del pla d'ordenació detallada.*

El pla d'ordenació detallada es formalitzarà amb:

a) Documents informatius i justificatius:

1.r Memòria informativa i justificativa, que, en tot cas, justificarà l'adequació del pla als plans supramunicipals i el compliment de l'ordenació estructural definida en el pla general estructural.

2.n Plànols d'estat actual i afeccions sobre el territori ordenat.

3.r Estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableixen els annexos I i II d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

b) Documents amb eficàcia normativa:

1.r Plànols d'ordenació detallada a escala adequada, en general 1:2.000, on es plasmen gràficament els continguts que li són propis segons la secció 2.<sup>a</sup> anterior. En aquests, s'integraran els elements de la xarxa primària interns o contigus.

2.n Ordenances generals d'usos, edificació i ordenació de parcel·la i ordenances particulars de les diferents subzones.

3.r Fitxes de gestió per a les unitats d'execució delimitades en el pla, d'acord amb els models establits en l'annex V d'aquest text refós, o disposició reglamentària que els substituïska.

#### Secció IV

##### Plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall

#### *Article 40. Plans parcials i plans de reforma interior: funció, àmbit i documentació.*

1. Els plans parcials ordenen detalladament sectors complets en àmbits de sòl urbanitzable. Els plans de reforma interior compleixen anàloga funció en àmbits urbanitzats prèviament o amb alt grau de consolidació i en els àmbits d'actuació sobre el medi urbà a què fan referència els articles 35 i 76 d'aquest text refós i la legislació de l'Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Els plans parcials es desenvolupen, en tot el seu àmbit, per mitjà d'una o diverses unitats d'execució. Els plans de reforma interior també podran delimitar aquestes unitats per necessitats funcionals de renovació urbana o quan siguen necessàries segons les normes i criteris d'equidistribució previstos pel pla general estructural i aquest text refós; i establiran els àmbits que s'han de desenvolupar per mitjà d'actuacions aïllades, en els llocs on no siguen necessàries les actuacions integrades.

3. Els plans parcials i els plans de reforma interior hauran de contenir la documentació següent, amb referència al que estableix la secció II anterior:

a) Documents sense eficàcia normativa:

1.r Memòria informativa i justificativa.

2.n Estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableix el capítol II del títol I d'aquest llibre, així com els altres estudis previstos en l'article 34 d'aquest text refós, en la mesura que ho necessite l'abast de les seues determinacions.

3.r Plànols de l'estat actual i de les afeccions del territori.

4.t Inventari d'edificacions existents.

2. Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso, cuando por su amplitud y características, pudieran configurar un sector completo de plan parcial. En este último caso, el plan de ordenación pormenorizada observará, en el diseño de la ordenación, los mismos estándares de calidad urbana que serían exigibles para redactar un plan parcial.

3. Asimismo, cuando el modelo de ordenación adoptado mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, el plan de ordenación pormenorizada se podrá formular y afectará, exclusivamente, a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente.

#### *Artículo 39. Documentación del plan de ordenación pormenorizada.*

El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:

a) Documentos informativos y justificativos:

1.º Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.

2.º Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.

3.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de este texto refundido, o disposición reglamentaria que los sustituya.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general, 1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios según la sección 2.<sup>a</sup> anterior. En ellos, se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.

2.º Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.

3.º Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

#### Sección IV

##### Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

#### *Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.*

1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y este texto refundido; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.



5.t Estudi de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica, si no estigueren convenientment detallades en el pla general estructural.

b) Documents amb eficàcia normativa:

1.r Plànols d'ordenació i plànol de conjunt refós que permeta visualitzar el resultat final d'aquesta ordenació en l'entorn o barri contigu al sector i la seua coordinació amb l'ordenació estructural.

2.n Ordenança particular d'edificació i usos del sòl, en els casos en què es justifique la seua procedència per necessitats específiques de l'àmbit ordenat, incloent-hi, si és el cas, les determinacions de l'instrument de paisatge que corresponga.

3.r En tot cas, respecte a l'edificació existent: ordenances específiques del grau de protecció, del règim de fora d'ordenació o de la seua situació transitòria.

#### Article 41. Estudis de detall.

1. Els estudis de detall defineixen o remodelen volums i alineacions, sense que puguen modificar altres determinacions pròpies del pla que desenvolupa.

2. Es formularan per a les àrees delimitades o en els casos definits pels plans de rang superior, i han de comprendre, com a mínim, illes de cases o unitats urbanes equivalents completes.

3. Podran crear els nous vials o sòls dotacionals que necessite la remodelació tipològica o morfològica del volum ordenat, o ampliar-los, però sense alterar la funcionalitat dels previstos en el pla que desenvolupen.

4. Contindran la documentació informativa i normativa pròpia que siga adequada als seus fins i inclouran una anàlisi de la seua integració en el paisatge urbà.

### CAPÍTOL IV

#### Catàleg de proteccions i plans especials

#### Article 42. Catàleg de proteccions.

1. El catàleg de proteccions és un instrument d'ordenació d'àmbit municipal, per mitjà del qual es determinen aquells elements territorials, espais o béns immobles que, quant als seus especials valors culturals, naturals, paisatgístics o altres, requereixen d'un règim de conservació específic i, si és el cas, l'adopció de mesures cautelars de protecció o de foment i posada en valor.

2. El catàleg de proteccions haurà de contindre tots els elements territorials existents en un municipi sobre els quals recaiga algun tipus de protecció derivada de la legislació del patrimoni cultural, del patrimoni natural i del paisatge, així com dels instruments previstos en aquestes legislacions per a la seua concreció i desenvolupament. A més dels elements esmentats, el catàleg podrà contindre altres elements que, fins i tot sense gaudir de la protecció específica definida per la legislació vigent, s'estima que han de considerar-se juntament amb els anteriors, quant al seu interès local o per la seua incidència territorial i urbanística.

3. Els elements que formen part del catàleg de proteccions podran identificar-se tant individualment, com formant part d'un conjunt.

4. El catàleg de proteccions diferenciarà, almenys, tres seccions: patrimoni cultural, patrimoni natural i paisatge; a aquestes seccions, es podran afegir aquelles altres que s'estimen convenientes per la seua presència significativa en el municipi. Cadascuna d'elles tindrà el contingut següent:

a) Inventari d'elements i conjunts potencialment catalogables; la seua situació i descripció general.

b) Anàlisi del conjunt, criteris de valoració i selecció, criteris de classificació, criteris de protecció i integració en l'ordenació territorial i urbanística, criteris de foment i possibilitats d'intervenció. Proposta de catalogació.

c) Memòria justificativa de la selecció efectuada, classificació i tipus de protecció, propostes normatives i d'actuació. Quadre resum amb les principals dades de la catalogació.

d) Fitxa individualitzada de cada element i conjunt catalogat, que inclourà la seua identificació, emplaçament, descripció, nivells de protecció i ús, actuacions previstes i normativa aplicable; tot això d'acord amb els formats i les indicacions continguts en l'annex VI d'aquest

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

#### Artículo 41. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

### CAPÍTULO IV

#### Catálogo de protecciones y planes especiales

#### Artículo 42. Catálogo de protecciones.

1. El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

2. El catálogo de protecciones deberá contener todos los elementos territoriales existentes en un municipio sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo. Además de los elementos citados, el catálogo podrá contener otros elementos que, aun no gozando de la protección específica definida por la legislación vigente, se estima que deben considerarse junto a los anteriores, en razón de su interés local o por su incidencia territorial y urbanística.

3. Los elementos que forman parte del catálogo de protecciones podrán identificarse tanto individualmente, como formando parte de un conjunto.

4. El catálogo de protecciones diferenciará, al menos, tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones, se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. Cada una de ellas tendrá el siguiente contenido:

a) Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables; su situación y descripción general.

b) Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación, criterios de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.

c) Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.

d) Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI



text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

e) Plànol general amb la situació i emplaçament de tots els elements catalogats.

f) Determinacions generals que s'han d'incorporar en el pla general estructural o en els instruments d'ordenació detallada.

5. Tot pla general estructural haurà de contindre necessàriament un catàleg de proteccions, que comprendrà tot el terme municipal, amb independència que es puga formular, revisar o modificar de manera separada; en eixe cas, s'incorporarà al registre autonòmic que arplega els catàlegs com a instrument independent.

6. Als efectes de la secció de patrimoni cultural, es considera que conformen l'ordenació estructural els béns integrants de l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià, que inclou els Béns d'Interès Cultural i els Béns de Rellevància Local.

7. A fi de poder normalitzar el tractament urbanístic i territorial dels elements i conjunts catalogats del patrimoni cultural, i sense que això afecte les categories de protecció establides per la seua legislació corresponent, aquests elements es caracteritzaran segons els nivells de protecció determinats en l'annex VI d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

8. Quan es redacte un catàleg de proteccions, formulat de forma independent a un altre instrument de planejament, pot elaborar-se, tramitar-se i aprovar-se per a una o diverses de les seccions que componen aquest catàleg, i així constituir per si mateixos un catàleg de protecció, sense perjudici que amb posterioritat puguen incorporar-se les seccions restants.

#### Article 43. Plans especials.

1. Els plans especials complementen als altres plans i, si és el cas, els modifiquen. Poden formular-se amb la finalitat d'establir l'ordenació territorial i urbanística d'actuacions incloses en altres instruments d'ordenació, l'ordenació de projectes d'obres, serveis o activitats que siguen d'interès general, actuacions de rehabilitació, regeneració o renovació sobre el medi urbà a què fa referència aquest text refós i la legislació de l'Estat en aquesta matèria, o en els casos regulats en la legislació sectorial que siga aplicable.

Així mateix, els plans especials son l'instrument per a l'anàlisi detallada del territori i l'ordenació urbanística quan es tracte de plans dirigits a la minimització de l'impacte ambiental.

2. La seua documentació serà la següent:

a) Documents sense eficàcia normativa:

1.r Documentació informativa gràfica i escrita.

2.n Memòria descriptiva i justificativa i estudis complementaris.

3.r Estudi ambiental i territorial estratègic i estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableixen els annexos I i II d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

4.t Estudi de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica, si són necessaris d'acord amb els realitzats en el pla general estructural.

b) Documents amb eficàcia normativa:

1.r Ordenances.

2.n Catàleg, quan calga.

3.r Plànols d'ordenació.

### CAPÍTOL V

#### Competències per a l'aprovació dels plans

Article 44. Administracions competents per a formular i aprovar els instruments de planejament.

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

Qui ostente la titularitat de la conselleria competent en matèria de territori ha de compareixer davant de la comissió de les Corts de forma prèvia a l'exposició pública d'aquests instruments i davant del Ple novament abans de l'aprovació definitiva. Aquestes compareixences s'han

de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

e) Plano general con la situación y emplazamiento de todos los elementos catalogados.

f) Determinaciones generales a incorporar en el plan general estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

5. Todo plan general estructural deberá contener necesariamente un catálogo de protecciones, que abarcará todo el término municipal, con independencia de que se pueda formular, revisar o modificar de manera separada; en ese caso, se incorporará al registro autonómico que recoge los catálogos como instrumento independiente.

6. A los efectos de la sección de patrimonio cultural, se considera que conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local.

7. Al objeto de poder normalizar el tratamiento urbanístico y territorial de los elementos y conjuntos catalogados del patrimonio cultural, y sin que ello afecte a las categorías de protección establecidas por su legislación correspondiente, dichos elementos se caracterizarán según los niveles de protección determinados en el anexo VI de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

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.

#### Artículo 43. Planes especiales.

1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere este texto refundido y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

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.

2. Su documentación será la siguiente:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Documentación informativa gráfica y escrita.

2.º Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.

3.º Estudio ambiental y territorial estratègic i estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

4.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Ordenanzas.

2.º Catálogo, cuando sea preciso.

3.º Planos de ordenación.

### CAPÍTULO V

#### Competencias para la aprobación de los planes

Artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento.

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.

Quien ostente la titularidad de la conselleria competente en materia de territorio comparecerá ante la comisión de las Corts de forma previa a la exposición pública de estos instrumentos y ante el Pleno nuevamente antes de su aprobación definitiva, desarrollándose estas comparen-





de desenvolupar en termes anàlegs als regulats en el Reglament de les Corts per a les comunicacions del Consell.

2. Correspon a la conselleria competent en medi ambient intervenir com a òrgan ambiental en l'elaboració i en la tramitació dels plans.

3. Correspon a la conselleria competent en urbanisme, ordenació del territori i paisatge:

- Intervindre en l'elaboració i tramitació dels plans.
- Formular i tramitar els plans d'acció territorial que atenguen les seues competències.
- Aprovar definitivament els plans que fixen o modifiquen l'ordenació estructural, siguen municipals o mancomunats.
- Informar sobre els instruments de paisatge quan l'aprovació del pla siga estatal o autonòmica i aprovar els programes de paisatge promoguts per la Generalitat.
- Si escau, tramitar i aprovar els instruments urbanístics dels projectes d'inversió estratègica sostenible.
- Subrogar-se en les competències urbanístiques municipals, excepcionalment i després de l'advertència prèvia quan l'ajuntament falte greument a les seues responsabilitats.

4. La Generalitat pot assumir la redacció de plans i programes d'àmbit municipal per a l'exercici de les seues competències sectorials. La promoció, tramitació, aprovació i gestió d'aquests plans correspondrà a la conselleria competent per raó de la matèria sectorial que els motive, amb un informe previ de l'òrgan competent en matèria d'urbanisme i avaluació ambiental i territorial, si és el cas.

5. Els municipis poden exercir mancomunadament les seues competències urbanístiques o encomanar-les a consorcis interadministratius.

6. Els ajuntaments són competents per a la formulació i tramitació dels plans d'àmbit municipal, i l'aprovació d'aquells que fixen o modifiquen l'ordenació detallada, sense perjudi de les competències mancomunades i de les que s'atribueixen a la Generalitat en els apartats anteriors.

7. Per acord del Consell, a proposta o amb un informe previ del municipi i de conselleria competent en urbanisme, ordenació del territori i paisatge, cal suspendre la vigència dels plans d'àmbit municipal i dictar normes transitòries d'urgència que els substituïsquen en situacions excepcionals.

### TÍTOL III

#### Procediment d'elaboració i aprovació de plans

##### CAPÍTOL I

###### *Tipus de procediments en el planejament*

*Article 45. Els tipus de procediments per a l'elaboració i aprovació dels plans.*

1. Els plans que estan subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària s'elaboraran seguint el procediment establert en el capítol II següent.

2. Els plans que estan subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada s'elaboraran seguint el procediment establert en els articles 52 i 53 d'aquest text refós i en el capítol III d'aquest títol si es conclou amb l'informe ambiental i territorial estratègic.

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

*Article 46. Plans que estan subjectes a l'avaluació ambiental i territorial estratègica.*

1. Són objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària els plans, així com les seues modificacions, que adopte o approve una administració pública i l'elaboració i l'aprovació dels quals estiga exigida per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell, quan:

a) Establisquen el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental relatius a: agricultura, ramaderia, silvicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, riscos naturals i

cias en términos análogos a los regulados en el Reglamento de las Corts para las comunicaciones del Consell.

2. Corresponde a la conselleria competente en medio ambiente intervenir como órgano ambiental en la elaboración y tramitación de los planes.

3. Corresponde a la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje:

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

4. La Generalitat puede asumir la redacción de planes y programas de ámbito municipal para el ejercicio de sus competencias sectoriales. La promoción, tramitación, aprobación y gestión de estos planes corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia sectorial que los motive, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo y evaluación ambiental y territorial, en su caso.

5. Los municipios pueden ejercer mancomunadamente sus competencias urbanísticas o encomendarlas a consorcios interadministrativos.

6. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.

7. Por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y de la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, cabe suspender la vigencia de los planes de ámbito municipal y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan en situaciones excepcionales.

### TÍTULO III

#### Procedimiento de elaboración y aprobación de planes

##### CAPÍTULO I

###### *Tipos de procedimientos en el planeamiento*

*Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes.*

1. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.

2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

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

*Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.*

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre

induïts, ocupació del domini públic marítim terrestre, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbanitzat o rural, o de l'ús del sòl.

b) Requerisquen una avaluació d'acord amb la normativa comunitària, estatal o autonòmica reguladora de la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000.

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

2. Els plans relatius a la defensa de la nació, la protecció civil en casos d'emergència i els de caràcter financer o pressupostari queden exclosos de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

3. L'òrgan ambiental determinarà si un pla ha de estar subjecte a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada o ordinària en els casos següents:

a) Les modificacions menors dels plans esmentats en l'apartat 1.

b) Els plans esmentats en l'apartat 1 que establisquen l'ús, en l'àmbit municipal, de zones de reduïda extensió. Queden inclosos en aquests casos aquells plans que comporten una nova ocupació de sòl no urbanitzable per a realitzar operacions puntuals de reordenació o ampliació limitada de vores de sòls consolidats, als quals fan referència el article 76.3.b d'aquest text refós, llevat que s'establisca la seua innecessarietat en la declaració ambiental i territorial del pla general estructural.

c) Els plans que establisquen un marc per a l'autorització en el futur de projectes i no complisquen els altres requisits mencionats en l'apartat 1.

L'òrgan ambiental resoldrà aquests casos tenint en consideració els criteris de l'annex VIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

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

5. El procediment d'avaluació ambiental regulat en aquest text refós també serà aplicable a l'avaluació ambiental dels plans i programes subjectes a avaluació ambiental estratègica autonòmica previstos en altres lleis.

## CAPÍTOL II

### *Tramitació dels plans subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica*

#### *Article 47. Objectius de l'avaluació ambiental i territorial estratègica*

L'avaluació ambiental i territorial estratègica dels plans persegueix els objectius següents:

a) Integrar els criteris i condicionants ambientals, juntament amb els funcionals i territorials, al llarg de tot el procés d'elaboració del pla, des de l'inici dels treballs preparatoris fins a la seua aprovació.

b) Assegurar l'efectiva participació del públic, i de les institucions i organismes afectats pel pla, en la seua elaboració, així com la transparència en la presa de decisions de planificació.

c) Aconseguir un elevat nivell de protecció del medi ambient i promoure el desenvolupament sostenible, en les seues dimensions econòmica, social i ambiental.

#### *Article 48. Persones i institucions participants en l'avaluació ambiental i territorial estratègica de plans.*

En l'avaluació ambiental i territorial estratègica de plans participen les persones i institucions següents:

a) Òrgan promotor: òrgan d'una administració pública, estatal, autonòmica o local, que inicia el procediment per a l'elaboració i adopció d'un pla, en conseqüència, ha d'integrar els aspectes ambientals i terri-

tre, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbanitzat o rural, o del uso del suelo.

b) Requerian una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

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 y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, 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.

5. El procedimiento de evaluación ambiental regulado en este texto refundido también será de aplicación a la evaluación ambiental de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratègica autonòmica previstos en otras leyes.

## CAPÍTULO II

### *Tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica*

#### *Artículo 47. Objetivos de la evaluación ambiental y territorial estratégica*

La evaluación ambiental y territorial estratégica de los planes persigue los siguientes objetivos:

a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.

b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.

c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

#### *Artículo 48. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes.*

En la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes participan las siguientes personas e instituciones:

a) Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan y, en consecuencia, debe integrar los aspectos



torials en el seu contingut a través d'un procés d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

Els plans d'iniciativa privada els tramitarà l'òrgan promotor públic competent.

b) Òrgan substantiu: òrgan de l'administració pública que té les competències per a adoptar o aprovar un pla o programa.

c) Òrgan ambiental: òrgan de l'administració que realitza l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula els informes ambientals i territorials estratègics i les declaracions ambientals i territorials estratègiques, i en col·laboració amb l'òrgan promotor i substantiu, vetla per la integració dels aspectes ambientals, junt als territorials i funcionals, en l'elaboració del pla.

d) Administracions públiques afectades: aquelles administracions públiques que tenen competències específiques en les matèries següents: població, salut humana, biodiversitat, geodiversitat, fauna, flora, sòl, aigua, aire, factors climàtics, paisatge, béns materials, patrimoni cultural inclòs en el patrimoni històric, educació, serveis socials, sanitat, ordenació del territori i urbanisme.

e) Públic: qualsevol persona física o jurídica, així com les seues associacions, organitzacions o grups legalment constituïts.

f) Públic interessat: a l'efecte d'aquest text refós, es considera públic interessat:

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

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

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

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

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

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

#### Article 49. L'òrgan ambiental.

1. L'òrgan ambiental serà l'òrgan autonòmic dependent de la conselleria competent en medi ambient, excepte en els supòsits establits en l'apartat 2 d'aquest article.

2. L'òrgan ambiental serà l'ajuntament del terme municipal de l'àmbit del planejament objecte de l'avaluació ambiental, sense perjudici de l'assistència i la cooperació de les diputacions provincials d'acord amb la legislació de règim local, en els casos següents:

a) En els instruments de planejament urbanístic que afecten únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en el present text refós.

b) En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament de planejament avaluat ambientalment, afecten únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbanitzable definida en el text refós present.

c) En els instruments de planejament urbanístic que afecten únicament i exclusiva a l'ordenació estructural del sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics efectivament implantats, sense modificar l'ús dominant de la zona establerta en l'ordenació estructural.

#### Article 50. Fases de la tramitació d'un pla que requereix avaluació ambiental i territorial estratègica.

1. La tramitació d'un pla que requereix avaluació ambiental i territorial estratègica comprèn les actuacions successives següents:

a) Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica per l'òrgan promotor.

ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los planes de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

b) Órgano sustantivo: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan.

c) Órgano ambiental: órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan.

d) Administraciones públicas afectadas: aquellas administraciones públicas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, agua, aire, factores climáticos, paisaje, bienes materiales, patrimonio cultural incluido en el patrimonio histórico, educación, servicios sociales, sanidad, ordenación del territorio y urbanismo.

e) Público: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos legalmente constituidos.

f) Público interesado: a los efectos de este texto refundido, se entenderá por público interesado:

1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesada 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 constituída, y que se haya personado en forma en el expediente.

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

IV) Las plataformas o colectivos que se personen en el expediente y que agrupen de manera estable —o creadas con ocasión del plan 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.

#### Artículo 49. El órgano ambiental.

1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

2.- El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.

b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.

c). En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

#### Artículo 50. Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. La tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:

a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.



b) Consulta a les administracions públiques afectades i públic interessat en els termes que preveu aquest text refós.

c) Document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, en el cas del procediment ordinari, o resolució d'informe ambiental i territorial emès per l'òrgan ambiental, en el cas del procediment simplificat.

d) Formulació, per l'òrgan promotor, d'una versió inicial del pla, que inclourà un estudi ambiental i territorial estratègic.

e) Sotmetiment de la versió inicial del pla i de l'estudi ambiental i territorial estratègic al procés de participació pública, informació pública i consultes.

f) Elaboració de la proposta de pla.

g) Declaració ambiental i territorial estratègica.

h) Si és el cas, adequació del pla a la declaració ambiental i territorial estratègica.

i) Si és necessària, d'acord amb els criteris establits en aquest text refós en els casos en què s'introduïsquen modificacions en el document de pla o programa, nova informació al públic.

j) Aprovació del pla i publicitat.

k) Aplicació del pla de seguiment ambiental i territorial, després de l'aprovació del pla o programa i durant la seua execució, per a verificar el compliment de les previsions ambientals i territorials.

2. La documentació del pla haurà de ser accessible al públic i podrà ser consultada durant la fase corresponent del procediment i una vegada superada aquesta, de conformitat amb el que estableix aquest capítol. A aquest efecte, l'òrgan promotor adoptarà les mesures necessàries perquè siguin accessibles per mitjans electrònics els documents següents: l'esborrany del pla, que inclourà un document inicial estratègic; el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o la resolució d'informe ambiental i territorial; la versió inicial del pla i l'estudi ambiental i territorial estratègic; l'instrument de paisatge; els informes sectorials emesos; el document de participació pública, i la proposta del pla i la declaració ambiental i territorial estratègica.

#### *Article 51. Actuacions prèvies a la redacció de l'instrument de planejament.*

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

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

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

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

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

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

#### *Article 52. Inici del procediment. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica.*

1. El procediment s'iniciarà amb la presentació per l'òrgan promotor davant de l'òrgan substantiu de la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, acompanyada d'un esborrany del pla i un document inicial estratègic amb el contingut següent, expressat de manera succinta, preliminar i esquemàtica:

a) Els objectius de la planificació i la descripció de la problemàtica sobre la qual actua.

b) L'abast, àmbit i possible contingut de les alternatives del pla que es proposa.

c) El desenvolupament previsible del pla o programa.

b) Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en el presente texto refundido.

c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental, en el caso del procedimiento simplificado.

d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión inicial del plan, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.

e) Sometimiento de la versión inicial del plan y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.

f) Elaboración de la propuesta de plan.

g) Declaración ambiental y territorial estratégica.

h) En su caso, adecuación del plan a la declaración ambiental y territorial estratégica.

i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en el presente texto refundido en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan, nueva información al público.

j) Aprobación del plan y publicidad.

k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.

2. La documentación del plan deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan y la declaración ambiental y territorial estratégica.

#### *Artículo 51. 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 las y los particulares.

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

#### *Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.*

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

c) El desarrollo previsible del plan.





d) Un diagnòstic de la situació del medi ambient i del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.

e) Els seus efectes previsibles sobre el medi ambient i sobre els elements estratègics del territori, prenent en consideració el canvi climàtic.

f) La incardinació en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i la seua incidència en altres instruments de la planificació territorial o sectorial.

2. En els casos de l'article 46.3 d'aquest text refós, quan l'òrgan promotor considere que resulta d'aplicació el procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, a més haurà d'incloure's en la documentació:

a) La motivació de l'aplicació del procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

b) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.

c) Les mesures previstes per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar, qualsevol efecte negatiu important en el medi ambient i en el territori, que es derive de l'aplicació del pla, així com per a mitigar la seua incidència sobre el canvi climàtic i la seua adaptació a aquest.

d) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

3. L'òrgan substantiu remetrà a l'òrgan ambiental la sol·licitud i la documentació que l'acompanya presentades per l'òrgan promotor, una vegada que haja comprovat que s'ajusta al que estableixen els apartats anteriors i la legislació sectorial.

4. En el termini de quinze dies des de la recepció, l'òrgan ambiental examinarà la documentació presentada. Si apreciara que la sol·licitud no s'acompanya d'alguns dels documents preceptius, requerirà a l'òrgan promotor, informant-ne a l'òrgan substantiu, perquè en el termini de deu dies procedisca a l'esmena de la documentació, interrompent-se el còmput del termini per a la finalització de l'avaluació. Si així no ho fera, es tindrà a l'òrgan promotor per desistit de la seua petició, prèvia resolució de l'òrgan ambiental. Este termini podrà ser ampliat fins a cinc dies, a petició de la persona interessada o a iniciativa de l'òrgan ambiental, quan l'aportació dels documents requerits presente dificultats especials.

Així mateix, si l'òrgan ambiental estima de manera inequívoca que el pla és manifestament inviable per raons ambientals, o quan el document inicial estratègic no reünisca condicions de qualitat suficients apreciades per l'òrgan esmentat, o quan s'haja no admés o s'haja dictat una declaració ambiental i territorial estratègica desfavorable en un pla anàleg al presentat, podrà declarar la inadmissió en el termini de trenta dies. Prèviament, haurà de donar audiència a l'òrgan substantiu i a l'òrgan promotor, per un termini de deu dies, que suspenderà el termini per a declarar la inadmissió. La resolució per la qual s'acorde la inadmissió justificarà les seues raons, i contra aquesta resolució podran interposar-se els recursos que siguen procedents legalment en via administrativa i judicial, si és el cas.

*Article 53. Consultes a les administracions públiques afectades i elaboració del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic.*

1. L'òrgan ambiental sotmetrà el document que conté l'esborrany del pla i el document inicial estratègic a consultes de les administracions públiques afectades d'acord amb l'article 50.1, apartat b, d'aquest text refós i persones interessades, durant un termini mínim de trenta dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe per als plans que afecten exclusivament l'ordenació detallada o al sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics implantats sense modificació de l'ús dominant de la zona d'ordenació estructural corresponent i durant un termini mínim de seixanta dies hàbils per als plans que afecten les altres determinacions compreses en l'ordenació estructural.

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

a) Un document sobre l'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realit-

d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratègica, además deberá incluirse en la documentación:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratègica.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al órgano promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición de la persona interesada o a iniciativa del órgano ambiental, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

Asimismo, si el órgano ambiental estimara de modo inequívoco que el plan es manifestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratègic no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratègica desfavorable en un plan análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará sus razones, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en via administrativa y judicial, en su caso.

*Artículo 53. Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratègic.*

1. El órgano ambiental someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratègic a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, 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 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 estratègic, junto con las contestaciones recibidas a las consultas reali-



zades, en el qual es determinarà l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació que ha de tenir l'estudi esmentat i instarà la continuació de la tramitació per el procediment ordinari.

b) Una resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, que el pla no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, i l'avaluació ambiental i territorial estratègica es resoldrà pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla de conformitat amb el capítol següent o a la seua normativa sectorial.

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

d) Una resolució d'informe ambiental, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, i de l'anàlisi de les contestacions a les consultes realitzades, que el pla o el programa sí que té efectes significatius sobre el medi ambient i es considera, de manera inequívoca, que el pla o el programa és manifestament inviable per raons ambientals.

3. El termini de què disposa l'òrgan ambiental per a emetre el document que corresponga, de conformitat amb l'apartat anterior, és de quatre mesos des de la recepció del document de sol·licitud, prorrogable per altres dos mesos en el cas de l'apartat a o quan la complexitat del document ho requereisca.

4. El document d'abast inclourà:

a) El resultat de les consultes realitzades a les administracions públiques afectades.

b) L'abast i el nivell de detall amb què haja de redactar-se l'estudi ambiental i territorial estratègic, amb referència als objectius ambientals i territorials i els seus indicadors, els principis de sostenibilitat aplicables, les afeccions legals, els criteris i condicions ambientals, funcionals i territorials estratègics i els possibles efectes significatius sobre el medi ambient i el territori que s'han de considerar en la redacció del pla o programa.

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

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

5. El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic es posarà a disposició del públic a través de la pàgina web de l'òrgan ambiental i de l'òrgan substantiu.

6. El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic caducarà si, transcorreguts dos anys des de la seua notificació a l'òrgan promotor, aquest no haguera remès a l'òrgan ambiental la documentació referida en l'article 56 d'aquest text refós. Aquest termini podrà prorrogar-se justificadament per altres dos anys més.

7. La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic emesa en el procediment simplificat es comunicarà a l'òrgan promotor i a

zadas, en el que se determinarà 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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, que el plan 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 conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan 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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifestamente inviable por razones ambientales.

3. El plazo de que dispone el órgano ambiental para emitir el documento que corresponda, conforme al apartado anterior, es de cuatro meses desde la recepción del documento de solicitud, prorrogable por otros dos meses en el caso del apartado a o cuando la complejidad del documento lo requiera.

4. El documento de alcance incluirá:

a) El resultado de las consultas realizadas a las administraciones públicas afectadas.

b) El alcance y nivel de detalle con que deba redactarse el estudio ambiental y territorial estratégico, con referencia a los objetivos ambientales y territoriales y sus indicadores, los principios de sostenibilidad aplicables, las afecciones legales, los criterios y condiciones ambientales, funcionales y territoriales estratégicos y los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio a considerar en la redacción del plan.

c) Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan 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 premsa escrita de gran difusió i posar la documentació a disposició del públic. En el caso de revisions de planes generales de ordenación estructural y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, el plan de participación pública incluirá, además y al menos, la celebración de sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas, la elaboración de resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación, así como memoria de viabilidad económica preceptiva, elaborada sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello o por entidades análogas de otros países.

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

5. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico se pondrá a disposición del público a través de la página web del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

6. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico caducarà si, transcurridos dos años desde su notificación al órgano promotor, este no hubiere remitido al órgano ambiental la documentación referida en el artículo 56 de este texto refundido. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por otros dos años más.

7. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor



l'òrgan substantiu, als efectes de continuar el procediment d'aprovació del pla de conformitat amb el capítol següent d'aquest text refós o la legislació sectorial corresponent. Aquesta resolució no serà susceptible de cap recurs, sense perjudi que, si és el cas, siguen procedents en via judicial contenciosa administrativa davant de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla o programa, o bé, sense perjudi dels que siguen procedents en via administrativa davant de l'acte, si és el cas, d'aprovació del pla o programa.

L'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la seua vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no s'haguera aprovat el pla en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació. En aquests casos, la part promotora haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada del pla.

8. La resolució d'informe ambiental emesa d'acord amb l'article 53.2.d s'ha de notificar a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu i contra aquesta resolució poden interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si escau. L'informe ambiental s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i s'ha de posar a disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.

*Article 54. Elaboració de la versió inicial del pla o programa i l'estudi ambiental i territorial estratègic.*

1. Una vegada emés el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, l'òrgan promotor elaborarà tots els documents que integren el pla. En el cas dels plans urbanístics o territorials, haurà d'incloure la documentació exigible de conformitat amb el títol II precedent, que constituirà la versió inicial del pla.

2. L'òrgan promotor també elaborarà, simultàniament a la versió inicial del pla, l'estudi ambiental i territorial estratègic, que haurà de complir els requisits següents:

a) Ser elaborat amb la precisió i grau de detall assenyalats en el document d'abast, tenint en compte el contingut d'aquest document i els coneixements i mètodes d'avaluació existents, el contingut i nivell de detall del pla, la fase del procés de decisió en què es troba i la mesura en què l'avaluació necessita ser complementada en altres fases del procediment, per a evitar la seua repetició.

b) Facilitar la informació especificada en l'annex VII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, així com aquella que es considere raonablement necessària per a assegurar la qualitat de l'estudi.

c) Ser accessible i intel·ligible per al públic i les administracions públiques afectades i contindre un resum no tècnic de la informació a què fa referència l'annex VII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

d) Incloure i integrar els estudis exigits per la legislació sectorial per a analitzar els impactes en sectors específics com ara mobilitat, vivenda, Xarxa Natura 2000, patrimoni cultural, paisatge, entre altres.

3. Per a l'elaboració de l'estudi ambiental i territorial estratègic es podrà utilitzar la informació pertinent disponible que s'haja obtingut en l'elaboració dels plans i programes promoguts per la mateixa administració pública que promou el pla, o per altres administracions públiques.

*Article 55. Participació pública i consultes.*

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

2. Como a mínim, caldrà realitzar consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades, publicar anuncis en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el premsa escrita de gran difusió i posar a disposició del públic els documents mencionats en l'apartat anterior. Els anuncis indicaran la direcció electrònica per a consultar-la. La conselleria competent per a l'aprovació dels instruments de planejament, a través de la direcció general corresponent, exercirà les funcions

y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al capítulo siguiente de este texto refundido o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.

8. La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 53.2.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.

*Artículo 54. Elaboración de la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico.*

1. Una vez emitido el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, el órgano promotor elaborará todos los documentos que integran el plan. En el caso de los planes urbanísticos o territoriales, deberá incluir la documentación exigible conforme al título II precedente, que constituirá la versión inicial del plan.

2. El órgano promotor también elaborará, simultáneamente a la versión inicial del plan, el estudio ambiental y territorial estratégico, que deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser elaborado con la precisión y grado de detalle señalados en el documento de alcance, teniendo en cuenta el contenido de dicho documento y los conocimientos y métodos de evaluación existentes, el contenido y nivel de detalle del plan, la fase del proceso de decisión en que se encuentra y la medida en que la evaluación necesite ser complementada en otras fases del procedimiento, para evitar su repetición.

b) Facilitar la información especificada en el anexo VII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del estudio.

c) Ser accesible e inteligible para el público y las administraciones públicas afectadas y contener un resumen no técnico de la información a que se refiere el anexo VII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

d) Incluir e integrar los estudios exigidos por la legislación sectorial para analizar los impactos en sectores específicos tales como movilidad, vivienda, Red Natura 2000, patrimonio cultural, paisaje, entre otros.

3. Para la elaboración del estudio ambiental y territorial estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma administración pública que promueve el plan, o por otras administraciones públicas.

*Artículo 55. Participación pública y consultas.*

1. La versión inicial del plan, 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 de información del documento de alcance, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.

2. Como mínimo, será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos mencionados en el apartado anterior. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta. La conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección





de coordinació necessàries en relació amb l'obtenció dels informes corresponents a les consultes que es realitzen als òrgans de la Generalitat en aquesta fase del procediment.

Així mateix, serà preceptiu realitzar consulta a les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions, perquè emeten un informe sobre les necessitats i condicions tècniques mínimes imprescindibles dels projectes, obres i instal·lacions que hagen d'executar-se amb càrrec a l'actuació urbanística; aquest informe tindrà caràcter vinculant per a les empreses subministradores i eficàcia durant el termini que es fixe en el planejament o programa d'actuació per a l'execució de les obres d'urbanització. L'administració actuant en l'aprovació definitiva dels dits instruments podrà modificar o fixar, sense minva de la qualitat i eficàcia legalment exigible, les condicions d'implantació dels esmentats serveis sobre la base de criteris d'eficiència econòmica derivats del corresponent procediment contradictori, impulsat d'ofici o a petició de les i els afectats. En defecte d'informe a l'instrument de planejament, podrà requerir-se abans de l'aprovació dels programes d'actuació, dels projectes d'execució o de reparcel·lació, amb els mateixos efectes.

3. El període de participació pública i consultes serà l'adequat per a difondre la documentació i facilitar el seu examen, informe o al·legació. El termini mínim de participació pública i consultes serà de quaranta-cinc dies hàbils.

4. Passat, des de la sol·licitud de l'informe, el termini establert segons l'apartat anterior o el que fixe la normativa sectorial respectiva, es continuarà amb el procediment. A l'efecte de recaptar els informes no emesos en termini que, d'acord amb aquesta normativa, foren preceptius, de manera prèvia a l'aprovació provisional de l'instrument de planejament, l'ajuntament requerirà a la Generalitat Valenciana perquè convoque de manera fefaent les administracions amb competències afectades a una comissió informativa de coordinació de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, i en la convocatòria adjuntarà, novament, la documentació necessària per a emetre el corresponent informe, que podrà evacuar-se en la mateixa reunió de coordinació de manera verbal. El contingut d'aquest informe serà recollit de manera literal i en un apartat específic de l'acta.

Si l'informe no s'emete de manera escrita en el termini legalment establert, ni tampoc en la comissió informativa de coordinació de manera verbal, es considerarà favorable al contingut del pla amb caràcter general. Aquest advertiment es posarà de manifest en la convocatòria de la comissió informativa de coordinació que es mane a les diferents administracions.

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

No es considerarà informe contradictori al contingut del pla la incompareixença a la comissió informativa de coordinació, el silenci o una manifestació contrària no justificada tècnicament. L'oposició a l'aprovació i entrada en vigor del pla haurà d'efectuar-se per mitjà dels requeriments previstos en l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa-administrativa, als efectes de la qual l'aprovació del pla es notificarà de manera fefaent a les administracions que no hagen emés informe exprés.

Els tres paràgrafs anteriors no resultaran d'aplicació si la llei sectorial respectiva regula de manera expressa el sentit del silenci dels seus informes.

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

6. Si, com a conseqüència d'informes i al·legacions, es pretén introduir canvis substancials en la versió inicial del pla, abans d'adoptar-los s'ha de publicar un anunci d'informació pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en la pàgina web de l'administració promotora, junt amb els informes i al·legacions que sustenten la modificació proposada. En aquest període de 20 dies, s'admeten, per a ser examinades

general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

Asimismo, será preceptivo realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; este informe tendrá carácter vinculante para las empresas suministradoras y eficacia durante el plazo que se fije en el planeamiento o programa de actuación para la ejecución de las obras de urbanización. La administración actuante en la aprobación definitiva de dichos instrumentos podrá modificar o fijar, sin merma de la calidad y eficacia legalmente exigible, las condiciones de implantación de los citados servicios sobre la base de criterios de eficiencia económica derivados del correspondiente procedimiento contradictorio, impulsado de oficio o a petición de las y los afectados. En defecto de informe al instrumento de planeamiento, podrá requerirse antes de la aprobación de los programas de actuación, de los proyectos de ejecución o de reparcelación, con los mismos efectos.

3. El periodo de participación pública y consultas será el adecuado para difundir la documentación y facilitar su examen, informe o alegación. El plazo mínimo de participación pública y consultas será de cuarenta y cinco días hábiles.

4. Pasado, desde la solicitud del informe, el plazo establecido según el apartado anterior 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. El contenido de este informe será recogido de forma literal y en un apartado específico del acta.

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 si impidiera la aprobación del plan y la consecución de los intereses públicos que este 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 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, a cuyos efectos la aprobación del plan se notificará de forma fehaciente a las administraciones que no hayan emitido informe expreso.

Los tres 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 inicial del plan, antes de adoptarlos se publicará un anuncio de información pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la pàgina web de la administració promotora, acompañado de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. En este período de 20 días, se admiten





i considerades, noves alegacions referides als canvis proposats; poden inadmetre's les que reiteren arguments i redunden en aspectes dels quals s'haja informat prèviament.

7. Una vegada finalitzat el termini de participació pública i consultes en els termes establits en el punt 4.c de l'article 53 d'aquest text refós, l'òrgan promotor ha d'elaborar el document de participació pública, que sintetitzarà els seus resultats i ha de justificar com es prenen en consideració en una proposta de pla.

*Article 56. Proposta de pla o programa i declaració ambiental i territorial estratègica.*

1. Després del període de participació pública i consultes, l'òrgan promotor redactarà una proposta de pla on introduirà les modificacions derivades d'aquest tràmit, formarà l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica i remetrà tant la proposta de pla com l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica a l'òrgan ambiental.

2. L'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica haurà de contindre:

- a) L'estudi ambiental i territorial estratègic.
- b) Els resultats de les consultes, de la informació pública i del pla de participació pública en els termes establits en l'apartat 4.c, de l'article 53, d'aquest text refós.
- c) La descripció de com s'han integrat en el pla els aspectes ambientals, funcionals i territorials, i de com s'han pres en consideració el document d'abast, l'estudi ambiental i territorial estratègic i el resultat de les consultes i la informació pública. També es descriurà la previsió dels efectes significatius sobre el medi ambient i el model territorial que es derivaran de l'aplicació del pla.

d) La justificació que s'han complit les previsions legals pròpies del procés d'elaboració i avaluació ambiental i territorial estratègica del pla, amb les particularitats del pla de participació pública.

e) L'anàlisi del compliment dels paràmetres, determinacions i documents exigibles per a la formalització del pla, d'acord amb la legislació aplicable, i proposar també mesures de seguiment.

3. L'òrgan ambiental realitzarà una anàlisi tècnica de l'expedient, on es consideraran els aspectes següents:

- a) Verificarà que l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica continga el que preveu l'apartat anterior.
- b) Analitzarà els impactes significatius de l'aplicació del pla en el medi ambient i el territori, que inclourà l'evolució dels elements del medi ambient que prendrà en consideració el canvi climàtic.

4. Si, una vegada realitzat l'anàlisi tècnica de l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica, l'òrgan ambiental conclou que la informació pública o les consultes no s'han realitzat d'acord amb aquest text refós o que es requereix informació addicional per a formular la declaració ambiental i territorial estratègica, sol·licitarà l'esmena escaient o el compliment adequat a l'òrgan promotor o substantiu en els termes de la legislació de l'Estat sobre avaluació ambiental. Si, transcorreguts tres mesos, l'òrgan ambiental no ha rebut l'esmena de l'expedient o la documentació addicional requerida, o si, una vegada presentada, és insuficient, de conformitat amb la legislació de l'Estat en matèria d'avaluació ambiental i de règim jurídic i procediment administratiu comú, procedirà a l'arxivament de les actuacions, i considerarà finalitzada l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment ordinari. Contra aquesta resolució podran interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si és el cas.

5. L'òrgan ambiental continuarà el procediment sempre que dispose dels elements de juí suficients per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica. Si en l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica no consta algun dels informes de les administracions públiques afectades, consultades d'acord amb el que preveu aquest capítol, i l'òrgan ambiental no disposa d'elements de juí suficients per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica, actuarà d'acord amb el que preveu per a aquest cas la legislació de l'Estat en matèria d'avaluació ambiental.

6. Una vegada realitzada l'anàlisi tècnica i quan, si és el cas, s'haja completat l'estudi ambiental i territorial estratègic, l'òrgan ambiental

rán, 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 53 de este texto refundido, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizará sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en una propuesta de plan.

*Artículo 56. Propuesta de plan y declaración ambiental y territorial estratègica.*

1. Tras el periodo de participación pública y consultas, el órgano promotor redactará una propuesta de plan, introduciendo las modificaciones derivadas de dicho trámite, formará el expediente de evaluación ambiental y territorial estratègica y remitirá tanto la propuesta de plan como el expediente de evaluación ambiental y territorial estratègica al órgano ambiental.

2. El expediente de evaluación ambiental y territorial estratègica deberá contener:

- a) El estudio ambiental y territorial estratègic.
- 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 53 de este texto refundido.
- c) La descripción de cómo se han integrado en el plan los aspectos ambientales, funcionales y territoriales, y de cómo se han tomado en consideración el documento de alcance, el estudio ambiental y territorial estratègic y el resultado de las consultas e información pública. También se describirá la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente y el modelo territorial que se derivarán de la aplicación del plan.

d) La justificación de que se han cumplido las previsions legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental y territorial estratègica del plan, con las particularidades del plan de participación pública.

e) El análisis del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del plan, conforme a la legislación aplicable, proponiendo también medidas de seguimiento.

3. El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, considerando los siguientes aspectos:

- a) Verificará que el expediente de evaluación ambiental y territorial estratègica contenga lo previsto en el apartado anterior.
- b) Analizará los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente y el territorio, que incluirá la evolución de los elementos del medio ambiente que tomará en consideración el cambio climático.

4. Si, una vez realizado el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratègica, el órgano ambiental concluyera que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a este texto refundido o que se requiere información adicional para formular la declaración ambiental y territorial estratègica, solicitará la subsanación o cumplimentación al órgano promotor o sustantivo en los términos de la legislación del Estado sobre evaluación ambiental. Si, transcurridos tres meses, el órgano ambiental no hubiera recibido la subsanación del expediente o la documentación adicional requerida, o si, una vez presentada, fuera insuficiente, de conformidad con la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental y de régimen jurídic y procedimiento administrativo común, procederá al archivo de las actuaciones, dando por finalizada la evaluación ambiental y territorial estratègica por el procedimiento ordinario. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

5. El órgano ambiental continuará con el procedimiento siempre que disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratègica. Si en el expediente de evaluación ambiental y territorial estratègica no constara alguno de los informes de las administraciones públicas afectadas, consultadas conforme a lo previsto en este capítulo, y el órgano ambiental no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratègica, actuará de acuerdo con lo previsto para este supuesto en la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental.

6. Una vez realizado el análisis técnico y cuando, en su caso, se haya completado el estudio ambiental y territorial estratègic, el órgano

formularà la declaració ambiental i territorial estratègica. Aquesta declaració tindrà una exposició dels fets, la qual resumirà les principals fites del procediment, incloent-hi els resultats de les consultes, així com de la informació pública, i les determinacions, mesures o condicions finals que hagen d'incorporar-se en el pla o programa, amb caràcter previ a la seua aprovació definitiva.

7. La declaració ambiental i territorial estratègica serà coherent amb el document d'abast i les altres actuacions de l'administració autonòmica al llarg del procediment. L'òrgan ambiental podrà aplicar nous criteris motivats per circumstàncies sobrevingudes de caràcter rellevant, sempre que siguen degudament justificades, o per haver transcorregut més de dos anys des de l'anterior pronunciament. La declaració ambiental i territorial estratègica ha de ponderar i harmonitzar el resultat dels informes i documents que precedisquen la seua emissió, amb una valoració raonada de la seua rellevància i contingut, i resoldre amb motivació pròpia sobre les determinacions finals que hagen d'incorporar-se al pla o, si és el cas, sobre la inviabilitat ambiental o territorial del pla en els termes proposats.

8. La declaració ambiental i territorial estratègica s'emetrà en el termini màxim de tres mesos des de la presentació de tota la documentació davant de l'òrgan ambiental; termini que l'òrgan esmentat podrà prorrogar per altres tres mesos, quan la complexitat de l'assumpte ho requirisca. Es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* la declaració ambiental i territorial estratègica i es posarà a disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.

9. La declaració ambiental i territorial estratègica tindrà naturalesa d'informe preceptiu i determinant. Per tant, no serà susceptible de cap recurs, sense perjudici dels que, si és el cas, siguen procedents en via judicial contenciosa administrativa contra la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla, o bé, sense perjudici dels que siguen procedents en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas, d'aprovació del pla.

*Article 57. Aprobació del pla sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica i publicitat.*

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

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

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

4. Si amb caràcter previ a l'aprovació definitiva del pla cal sol·licitar nous informes, en el cas que, transcorregut el termini establert per a l'emissió, aquesta no es produeix, o existeix contradicció en el contingut de dos o més informes, s'ha d'actuar de conformitat amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 55.

5. A l'efecte del regulat en l'apartat tercer d'aquest article, s'entén per correccions aquelles que tinguen per objecte la incorporació de modificacions, determinacions o continguts a l'instrument de planejament en tramitació, en els termes que s'indiquen en l'acord aprovatori supeditat, sense implicar un nou acord aprovatori, o que es referisquen a

ambiental formularà la declaración ambiental y territorial estratégica. Esta declaración tendrá una exposición de los hechos, que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de las consultas, así como de la información pública, y las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan, con carácter previo a su aprobación definitiva.

7. La declaración ambiental y territorial estratégica será coherente con el documento de alcance y las demás actuaciones de la administración autonómica a lo largo del procedimiento. El órgano ambiental podrá aplicar nuevos criterios motivados por circunstancias sobrevenidas de carácter relevante, siempre que sean debidamente justificadas, o por haber transcurrido más de dos años desde su anterior pronunciamiento. La declaración ambiental y territorial estratégica debe ponderar y armonizar el resultado de los informes y documentos que precedan su emisión, con una valoración razonada de su relevancia y contenido, resolviendo con motivación propia sobre las determinaciones finales que hayan de incorporarse al plan o, en su caso, sobre la inviabilidad ambiental o territorial del plan en los términos propuestos.

8. La declaración ambiental y territorial estratégica se emitirá en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de toda la documentación ante el órgano ambiental; plazo que el citado órgano podrá prorrogar por otros tres meses, cuando la complejidad del asunto lo requiera. Se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* la declaración ambiental y territorial estratégica y se pondrá a disposición del público en la pàgina web de la Generalitat.

9. La declaración ambiental y territorial estratégica tendrá naturaleza de informe preceptivo y determinante. Por tanto, no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

*Artículo 57. Aprobación del plan 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, si las hubiera, las determinaciones establecidas en la citada declaración, antes de la aprobación del plan. Si el órgano promotor no fuera el competente para la aprobación definitiva del plan, deberá remitir la propuesta de plan y la declaración ambiental y territorial estratégica al órgano que, conforme al artículo 44 de este texto refundido o a su legislación sectorial, ostente la competencia para su aprobación definitiva.

2. El órgano competente resolverá sobre la aprobación del plan de acuerdo con este texto refundido 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 55.

5. A los efectos de lo regulado en el apartado tercero de este artículo, 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



la forma de presentació del document, com l'elaboració d'un text refós o altres supòsits anàlegs.

6. Al costat del document de pla, per a la seua aprovació, l'òrgan promotor haurà de presentar un document amb el contingut de les lletres b i c de l'apartat 7 d'aquest article.

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

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

b) La declaració ambiental i territorial estratègica.

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

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

9. Tota la documentació s'ha de presentar segons els formats establits en l'annex IX d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique .

*Article 58. Seguiment i modificació de la declaració ambiental i territorial estratègica.*

1. L'òrgan promotor haurà de posar a disposició del públic, administracions públiques afectades i òrgan ambiental, una còpia del pla aprovat i una declaració expressiva de com s'hi han integrat els aspectes ambientals i territorials, com s'han pres en consideració l'estudi ambiental i territorial estratègic, la declaració ambiental i territorial estratègica i el resultat de les consultes, discrepàncies i al·legacions, i facilitarà un resum no tècnic d'aquesta informació.

2. L'òrgan promotor, en col·laboració amb l'òrgan ambiental, haurà de realitzar un seguiment dels efectes en el medi ambient i el territori derivats de l'aplicació del pla, per a la detecció ràpida d'efectes adversos no hi previstos. En el cas dels plans urbanístics i territorials, amb eixa finalitat l'òrgan promotor elevarà a l'òrgan ambiental els informes de seguiment amb la periodicitat mínima prevista en la declaració ambiental i territorial estratègica. Si es tracta de plans municipals, els informes de seguiment tindran una periodicitat mínima quadriennal o una vegada per mandat corporatiu, per a verificar-ne el compliment de les previsions i objectius, d'acord amb els indicadors recollits en el pla. No es podran promoure modificacions d'aquests plans sense el compliment del requisit esmentat.

3. La declaració ambiental i territorial estratègica d'un pla aprovat podrà modificar-se en les circumstàncies i pel procediment establert en la legislació de l'Estat sobre avaluació ambiental.

*Article 59. Caducitat de la declaració ambiental i territorial estratègica.*

1. La declaració ambiental i territorial estratègica perdre la seua vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no s'haguera procedit a l'adopció o aprovació del pla en el termini màxim de dos anys des de la seua publicació. En aquests casos, la part promotora haurà d'iniciar novament el tràmit d'avaluació ambiental i territorial estratègica del pla, llevat que s'acorde la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica en els termes que preveuen els apartats següents.

2. La part promotora podrà sol·licitar la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica abans que transcorrega el termini previst en l'apartat anterior. La sol·licitud formulada per la part promotora suspenderà el termini de dos anys de l'apartat anterior.

3. A la vista d'aquesta sol·licitud, l'òrgan ambiental podrà acordar la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica en el cas que no s'hagen produït canvis substancials en els elements essencials que van servir de base per a realitzar l'avaluació ambiental

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, para su aprobación, el órgano promotor tendrá que presentar un documento con el contenido de las letras b y c del apartado 7 de este artículo.

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 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.

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.

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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

*Artículo 58. Seguimiento y modificación de la declaración ambiental y territorial estratégica.*

1. El órgano promotor deberá poner a disposición del público, administraciones públicas afectadas y órgano ambiental, una copia del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.

2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.

3. La declaración ambiental y territorial estratégica de un plan aprobado podrá modificarse en las circunstancias y por el procedimiento establecido en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental.

*Artículo 59. Caducidad de la declaración ambiental y territorial estratégica.*

1. La declaración ambiental y territorial estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tales casos, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica del plan, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados.

2. La parte promotora podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por la parte promotora suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior.

3. A la vista de tal solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación





i territorial estratègica, i ampliarà la seua vigència per dos anys addicionals. Transcorregut aquest termini sense que s'haja aprovat el pla, la part promotora haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

4. L'òrgan ambiental resoldrà la sol·licitud de pròrroga en un termini de sis mesos comptador des de la data de presentació d'aquesta sol·licitud. Prèviament, l'òrgan ambiental sol·licitarà que emeten informe les administracions públiques afectades per raó de la matèria en relació amb els elements essencials que van servir de base per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica. Aquestes administracions hauran de pronunciar-se en el termini de dos mesos, que podrà ampliar-se, per raons degudament justificades, un mes més.

5. Transcorregut el termini de sis mesos sense que l'òrgan ambiental haja notificat la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica s'entendrà estimada la sol·licitud de pròrroga.

*Article 60. Tramitació de l'instrument de planejament després de la pèrdua de vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica.*

1. La caducitat o la pèrdua de vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica implica la suspensió de la tramitació del corresponent expedient de planejament. Tanmateix, es pot reprendre la tramitació de l'expedient fins que s'aprove definitivament si, en un termini inferior a un any des de la data de caducitat o la pèrdua de vigència del pronunciament ambiental, la part promotora del pla presenta una nova sol·licitud d'avaluació ambiental i obté posteriorment un nou pronunciament de l'òrgan competent.

2. Transcorregut un any des de la caducitat o la pèrdua de vigència del pronunciament ambiental sense que la part promotora del pla haguera aportat una nova sol·licitud d'avaluació ambiental, s'ha de dictar la resolució d'arxiu definitiu de l'expedient.

3. Per a poder realitzar una nova sol·licitud d'avaluació ambiental i obtenir un nou pronunciament ambiental, la part promotora del pla ha de:

a) Elaborar un nou expedient que ha de contenir el text refós del pla que es pretenga aprovar amb tots els documents adjunts que resulten legalment exigibles i tots els informes sectorials, urbanístics i ambientals rebuts anteriorment ordenats.

b) Exposar públicament el nou expedient, amb tota la documentació adjunta, a què es refereix la lletra a, durant un termini mínim de 45 dies hàbils. Durant aquest període, ha de sol·licitar a les administracions afectades que ratifiquen o complementen els informes sectorials que hi haja en l'expedient, o que emeten qualsevol altre informe preceptiu no obtingut en l'expedient anteriorment tramitat.

c) Aprovar provisionalment la nova proposta de pla i dels documents adjunts, una vegada introduïdes aquelles modificacions exigibles d'acord amb el resultat de les noves consultes i al·legacions.

d) Fer la sol·licitud d'avaluació ambiental i trametre el document aprovat a l'òrgan ambiental competent perquè emeta un nou pronunciament ambiental.

4. L'òrgan ambiental, de forma raonada i prenent en consideració la documentació obrant en l'expedient en el moment processal descrit en l'apartat anterior, ha de decidir si el document d'abast emès en el seu moment continua complint la seua funció i permet una avaluació ambiental amb totes les garanties, o si de l'actuat es dedueix la necessitat inevitable d'emetre un nou document d'abast dels regulats en la lletra a de l'apartat 2 de l'article 51 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, a l'efecte de redactar i exposar una nova proposta de planejament, tot això amb la finalitat de donar compliment a l'article 27.3, in fine, de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

5. Des del punt de vista estrictament urbanístic, a l'instrument tramitat li continua resultant aplicable la legislació vigent en el moment de l'exposició pública inicial, i resulta únicament obligatòria l'adaptació a la normativa vigent en l'actualitat en els termes i condicions ordinaris establits per les disposicions transitòries d'aquest text refós.

6. Des del punt de vista dels condicionants ambientals, territorials i sectorials, s'ha aplicar la normativa vigent en el moment de l'exposició pública prevista en la lletra b de l'apartat 3 d'aquest article d'acord amb les disposicions transitòries de les respectives normes d'aplicació, la qual cosa ha de reflectir-se en els informes de ratificació o complement que s'emeten, i en el nou pronunciament ambiental.

ambiental y territorial estratégica, ampliando su vigencia por dos años adicionales. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

4. El órgano ambiental resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de seis meses contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. Previamente, el órgano ambiental solicitará informe a las administraciones públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica. Estas administraciones deberán pronunciarse en el plazo de dos meses, que podrá ampliarse, por razones debidamente justificadas, por un mes más.

5. Transcurrido el plazo de seis meses sin que el órgano ambiental haya notificado la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica se entenderá estimada la solicitud de prórroga.

*Artículo 60. Tramitación del instrumento de planeamiento tras la pérdida de vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica*

1. La caducidad o pérdida de vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica implicará la suspensión de la tramitación del correspondiente expediente de planeamiento. No obstante, se podrá reanudar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva si, en un plazo inferior a un año desde la fecha de caducidad o pérdida de vigencia del pronunciamiento ambiental, la parte promotora del plan presenta una nueva solicitud de evaluación ambiental y obtiene posteriormente un nuevo pronunciamiento del órgano competente.

2. Transcurrido un año desde la caducidad o pérdida de vigencia del pronunciamiento ambiental sin que la parte promotora del plan hubiera aportado una nueva solicitud de evaluación ambiental, se procederá a dictar resolución de archivo definitivo del expediente.

3. Para poder realizar una nueva solicitud de evaluación ambiental y obtener un nuevo pronunciamiento ambiental, la parte promotora del plan deberá:

a) Elaborar un nuevo expediente que contendrá el texto refundido del plan que se pretenda aprobar con todos los documentos adjuntos que resulten legalmente exigibles y todos los informes sectoriales, urbanísticos y ambientales recibidos anteriormente ordenados.

b) Exponer públicamente el nuevo expediente, con toda la documentación adjunta, a que se refiere la letra a, durante un plazo mínimo de 45 días hábiles. Durante dicho periodo, solicitará a las administraciones afectadas que ratifiquen o complementen los informes sectoriales obrantes en el expediente, o que emitan cualquier otro informe preceptivo no obtenido en el expediente anteriormente tramitado.

c) Aprobar provisionalmente la nueva propuesta de plan y de los documentos adjuntos, una vez introducidas aquellas modificaciones exigibles de acuerdo con el resultado de las nuevas consultas y alegaciones.

d) Realizar la solicitud de evaluación ambiental y remitir el documento aprobado al órgano ambiental competente para que emita un nuevo pronunciamiento ambiental.

4. El órgano ambiental, de forma razonada y tomando en consideración la documentación obrante en el expediente en el momento procesal descrito en la letra d del apartado anterior, deberá decidir si el documento de alcance emitido en su momento sigue cumpliendo su función y permite una evaluación ambiental con todas las garantías, o si de lo actuado se deduce la necesidad inevitable de emitir un nuevo documento de alcance, a los efectos de redactar y exponer una nueva propuesta de planeamiento, todo ello con el fin de dar cumplimiento al artículo 27.3, in fine, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

5. Desde el punto de vista estrictamente urbanístico, al instrumento tramitado le continuará resultando de aplicación la legislación vigente en el momento de su exposición pública inicial, resultando únicamente obligatoria la adaptación a la normativa vigente en la actualidad en los términos y condiciones ordinaris establecidos por las disposiciones transitòries de este texto refundido.

6. Desde el punto de vista de los condicionantes ambientales, territoriales y sectoriales, se aplicará la normativa vigente en el momento de la exposición pública contemplada en la letra b del apartado 3 de este artículo de acuerdo con las disposiciones transitòries de las respectivas normas de aplicación, lo cual ha de reflejarse en los informes de ratificación o complemento que se emitan, y en el nuevo pronunciamiento ambiental.



7. Si el pronunciament ambiental emès com a conseqüència de la represa del procediment, segons el que es disposa en aquest article, perdera la vigència, s'ha d'arxivar definitivament de l'expedient de planificació.

### CAPÍTOL III

#### *Tramitació dels plans no subjectes al procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica*

*Article 61. Tramitació dels plans que no estiguen subjectes al procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica.*

1. Quan un pla no estiga subjecte al procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica, una vegada realitzades les actuacions previstes en els articles 52 i 53 d'aquest text refós, se seguiran els següents tràmits:

a) Informació pública durant un període mínim de quaranta-cinc dies, assegurant, com a mínim, les mesures mínimes de publicitat exigides per l'article 55.2 d'aquest text refós. El termini mínim serà de vint dies quan es tracte d'estudis de detall.

b) Durant el mateix termini d'informació pública es consultarà als organismes afectats, amb petició dels informes exigibles d'acord amb la legislació sectorial, així com a les entitats subministradores dels serveis públics urbans que puguen resultar afectades. La falta d'emissió dels informes esmentats en el termini establert permetrà seguir la tramitació de les actuacions en els termes establerts en l'article 55.4. Quan els informes a què fa referència el present títol hagen de ser evacuats per l'Administració General de l'Estat, se sotmetran al que es disposa en la legislació estatal que siga aplicable.

c) Si, com a conseqüència d'informes i alegacions, es pretén introduir canvis substancials en la proposta de pla, abans d'adoptar-los es comunicaran a les parts interessades i, mitjançant una resolució de l'alcaldia, se sotmetran a informació pública pel termini de vint dies, acompanyats dels informes i alegacions que sustenten la modificació proposada. La publicació i notificació a les parts interessades es faran conforme a l'article 55.6 d'aquest text refós. Durant eixe període s'admetran, per al seu examen i consideració, noves alegacions referides als canvis proposats; podran inadmetre's les que reiteren arguments i redunden en aspectes prèviament informats. En aquest cas d'introducció de canvis substancials en la proposta d'un pla que haguera sigut objecte d'un procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, per absència d'efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, serà necessari requerir de l'òrgan ambiental un informe que determine si les modificacions que es pretén introduir no tindran efectes significatius sobre el medi ambient i el territori o si requereixen la tramitació del procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica, per ser previsible que es produïsquen efectes significatius sobre el medi ambient i el territori.

d) Una vegada concloues les anteriors actuacions, el pla serà sotmès a aprovació pel Ple de l'Ajuntament o òrgan que corresponga. Quan es modifique l'ordenació estructural, l'aprovació definitiva correspondrà a la conselleria competent en urbanisme. Els plans que tinguen com a objecte una diferent zonificació o ús urbanístic de zones verdes previstes requeriran dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. L'acord d'aprovació definitiva, junt amb les seues normes urbanístiques, es publicaran per a l'entrada en vigor en el butlletí oficial de la província. Quan l'aprovació definitiva siga municipal, abans de la publicació, es remetrà una còpia digital del pla a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme per a la inscripció en el Registre Autòmic d'Instrumentos de Planejament Urbanístic.

*Article 62. Tramitació simultània de distints plans.*

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

2. Quan es tramite simultàniament un pla general estructural i un pla d'ordenació detallat s'hauran d'observar les següents regles:

7. Si el pronunciamiento ambiental emitido como consecuencia de la reanudación del procedimiento, según lo dispuesto en este artículo, perdiera su vigencia, se procederá al archivo definitivo del expediente de planificación.

### CAPÍTULO III

#### *Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratègica*

*Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratègica.*

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratègica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

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 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratègica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratègica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autòmic de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

*Artículo 62. 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 pormenorizado se observarán las siguientes reglas:



a) L'ajuntament ha de formular la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica, que es remetrà a cada òrgan ambiental per mitjà de l'òrgan substantiu competent per a aprovar cada un dels plans.

b) L'òrgan ambiental autonòmic ha d'emetre un document d'abast que donarà cobertura al pla general estructural. L'òrgan ambiental municipal ha d'emetre un document d'abast que donarà cobertura al pla general detallat.

c) Es poden compartir documents informatius i justificatius que servisquen de fonament a les determinacions dels dos plans.

d) El tràmit de participació pública i consultes ha de ser simultani per als dos documents.

e) L'ajuntament haurà de remetre a l'òrgan ambiental autonòmic la proposta de pla general estructural perquè emeta la declaració ambiental estratègica.

f) El pla general estructural s'haurà d'aprovar amb caràcter previ al planejament d'ordenació detallada.

g) Si, com a conseqüència de l'aprovació definitiva autonòmica del pla estructural, l'ajuntament proposara millores en l'ordenació detallada que canviaren aspectes substancials de la versió inicial d'aquesta, s'efectuarà una nova informació al públic en els termes de l'apartat 6 de l'article 55 d'aquest text refós. En cap cas podran adoptar-se canvis o propostes que s'aparten de les determinacions establides en el pla general estructural que conté l'ordenació estructural.

h) Després de l'aprovació definitiva autonòmica del pla general estructural i, si escau, de la nova informació al públic, l'ajuntament efectuarà l'aprovació definitiva del pla detallat, després de la declaració ambiental estratègica emesa per l'òrgan ambiental municipal.

#### CAPÍTOL IV

##### *Tramitació dels projectes d'inversió estratègica sostenible*

*Article 63. Procediment per al desenvolupament d'un projecte d'inversió estratègica sostenible.*

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

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

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

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

2. L'acord del Consell és el document prescriptiu per a redactar el pla, el projecte i l'estudi ambiental i territorial estratègic corresponent. A aquest efecte, l'acord ha de determinar els requisits urbanístics, ambientals i territorials que s'han d'aplicar per a cada actuació, atès el que ha assenyalat el document d'abast de l'avaluació ambiental i l'informe previst en l'article 64.3.

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

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

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

*Article 64. Iniciativa i declaració d'un projecte d'inversió estratègica sostenible.*

1. La conselleria amb competència material rellevant per als objectius del projecte d'inversió estratègica sostenible, a instància de la part aspirant a promotora, en el termini de 15 dies des de la sol·licitud, ha de formular una consulta sobre la viabilitat de la seua iniciativa davant la

a) El ayuntamiento formulará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratègica, que se remitirá a cada órgano ambiental a través del órgano sustantivo competente para aprobar cada uno de los planes.

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

c) Se pueden 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 para que emita la declaración ambiental estratègica.

f) El plan general estructural se aprobará con carácter previo al planeamiento de ordenación pormenorizada.

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 inicial de esta, se efectuará una nueva información al público en los términos del apartado 6 del artículo 55 de este texto refundido. En ningún caso podrán adoptarse cambios o propuestas que se aparten de las determinaciones establecidas en el plan general estructural que contiene la ordenación estructural.

h) Tras la aprobación definitiva autonómica del plan general estructural y, si procede, de la nueva información al público, el ayuntamiento efectuará la aprobación definitiva del plan pormenorizado, previa declaración ambiental estratègica emitida por el órgano ambiental municipal.

#### CAPÍTULO IV

##### *Tramitación de los proyectos de inversión estratègica sostenible*

*Artículo 63. Procedimiento para el desarrollo de un proyecto de inversión estratègica sostenible.*

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

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

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

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

2. El acuerdo del Consell será el documento prescriptivo para la redacción del plan y proyecto y su correspondiente estudio ambiental y territorial estratègico. A este efecto, su acuerdo determinará sus requisitos urbanísticos, ambientales y territoriales que se aplicarán para cada actuación, teniendo en cuenta lo señalado en el documento de alcance de la evaluación ambiental y el informe previsto en el artículo 64.3.

De forma previa a la adopción de este acuerdo, la conselleria con competencias en ordenación del territorio comparecerá ante la comisión correspondiente de las Corts en una compareixença que se deberá desarrollar en forma anàloga a la prevista en el Reglamento de las 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.

*Artículo 64. Iniciativa y declaración de un proyecto de inversión estratègica sostenible.*

1. La conselleria con competencia material relevante para los objetivos del proyecto de inversión estratègica sostenible, a instancia de la parte aspirante a promotora, en el plazo de 15 días desde la solicitud, formulará consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la conselleria



conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, amb una proposta esquemàtica. En aquesta proposta, com a mínim, s'ha de preveure:

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

b) Descripció de les diferents alternatives possibles, amb justificació de la dificultat de gestionar urbanísticament el desenvolupament de la seua implantació mitjançant l'aplicació d'algun dels instruments d'ordenació establits en aquest text refòs per al sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, en els termes establits en l'apartat 3.

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

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

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

f) Proposta de participació pública en els termes establits en l'article 53.4.c d'aquest text refòs.

g) Informació sobre la titularitat dels terrenys i dels acords a què s'ha arribat entre les parts aspirants a promotora i la propietària.

h) Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, d'acord amb l'article 52.1 d'aquest text refòs, que avalue les afectacions al territori des del punt de vista socioeconòmic i ambiental.

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

En la mateixa resolució ha d'acordar una audiència a l'ajuntament o ajuntaments afectats i un tràmit d'informació pública per un termini d'un mes. I ha de trametre el projecte a l'òrgan ambiental per tal d'iniciar l'avaluació ambiental estratègica i l'emissió del document ambiental que escaiga, d'acord amb els articles 52 i 53 d'aquest text refòs.

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

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

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

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

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

e) Pel que fa a la participació pública en les plusvàlues que la declaració comporta, s'establirà una compensació de fins al 10 % del valor equivalent a la inversió global corresponent a l'actuació, materialitzable en metàl·lic o en sòl, que s'haurà d'entregar a l'administració actuant i, finalment, definició de la seqüència de la seua tramitació.

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

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

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

6. L'acord del Consell és una mera determinació del caràcter estratègic de l'actuació i procedència de la seua tramitació com a projecte d'inversió estratègica sostenible i no suposa en cap cas l'aprovació

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 este texto refundido 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 53.4.c del presente texto refundido.

g) Información acerca de la titularidad de los terrenos y de los acuerdos alcanzados entre las partes aspirantes a promotora y la propietaria.

h) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, conforme al artículo 52.1 de este texto refundido, 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 este texto refundido, 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 pública por un plazo de un mes. Y remitirá el proyecto al órgano ambiental al objeto del inicio de la evaluación ambiental estratégica y la emisión del documento ambiental que proceda, de acuerdo con los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

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, inclusivamente 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) Respecto a la participación pública en las plusvalías que la declaración comporta, se establecerá una compensación de hasta el 10 % del valor equivalente a 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 de su contenido 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



del pla o projecte. Només, en el cas que es produïska l'aprovació del pla i projecte, d'acord amb la tramitació prevista en el següent article, l'instrument d'ordenació presentat s'ha de considerar com un projecte d'inversió estratègica sostenible.

*Article 65. Elaboració i aprovació del pla i el projecte.*

1. El pla i projecte han de ser elaborats, incorporant el seu estudi ambiental i territorial estratègic, amb l'abast i condicions prescrits en l'acord de declaració. L'òrgan responsable ho ha de sotmetre a participació pública i consultes, segons el que estableix aquest acord, per un termini mínim de quaranta-cinc dies. En el marc d'aquestes consultes, en tot cas, és preceptiu demanar informes dels ajuntaments i institucions afectades.

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

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

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

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

c) Establiment de les condicions jurídicoeconòmiques de l'actuació, que s'han de formalitzar mitjançant un conveni que regule les obligacions i els drets de la part promotora, de les persones propietàries adherides i de l'administració.

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

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

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

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

*Article 66. Execució del projecte d'inversió estratègica sostenible.*

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

2. La part promotora ha d'aportar davant l'òrgan designat competent per a la seua aprovació, el projecte d'urbanització, el projecte d'edificació i la resta d'instruments de gestió en el termini compromès; així

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.

*Artículo 65. 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 de la parte promotora 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 de la parte promotora, de las personas propietarias adheridas 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 su promotora. Su incumplimiento injustificado habilitará a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para requerir a la parte promotora 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 este texto refundido 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 la parte promotora.

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 interès 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.

*Artículo 66. Ejecución del proyecto de inversión estratégica sostenible*

1. Con carácter previo a la eficacia de la resolución aprobatoria, se exigirá a la parte promotora 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. La parte promotora 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 com-





mateix, ha d'acreditar mitjançant un certificat registral la inscripció de la condició a què es refereix l'article 17.4 d'aquest text refós. Les resolucions adoptades han de ser comunicades a la conselleria competent en ordenació del territori a l'efecte del seguiment d'aquestes. El control de l'execució de les obres d'urbanització i edificació correspon a l'administració municipal, que ha d'informar sobre l'evolució i la conclusió d'aquestes a l'òrgan autonòmic responsable. No obstant això, de manera subsidiària, l'administració autonòmica pot actuar en cas d'inactivitat municipal.

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

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

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

## CAPÍTOL V

Previsions addicionals sobre la formulació, aprovació, suspensió i modificació dels plans.

### Article 67. Modificació dels plans.

1. Els plans s'han de revisar o modificar pel procediment previst en aquest text refós amb caràcter general per a aprovar-los excepte previsió legal específica.

2. Els plans parcials, els plans especials previstos en el planejament general i els plans de reforma interior, amb caràcter general, no podran modificar determinacions del pla general estructural. De manera excepcional i degudament justificada, es podran establir modificacions puntuals que tinguen per objecte ajustar aquestes determinacions a l'anàlisi més detallada del territori propi de la seua escala, que s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

a) Si l'òrgan ambiental entén que la modificació té o pot tindre efectes significatius sobre el medi ambient i el territori i emet el document d'abast, se seguirà el procediment ordinari previst en el capítol II d'aquest títol.

b) Si l'òrgan ambiental entén que la modificació no té o pot tindre efectes significatius sobre el medi ambient i el territori i emet l'informe ambiental i territorial estratègic, se seguirà el procediment simplificat previst en el capítol III d'aquest títol. Hauran de complir-se les condicions vinculants que, en el seu cas, hagen imposat l'informe ambiental i territorial.

3. Les noves solucions proposades han de mantenir l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, i han de suplementar, si escau, la xarxa primària i la xarxa secundària de dotacions, de manera que complisquen els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

No cal suplementar la supressió, total o parcial, d'aquells usos que, fins i tot estant qualificats pel planejament vigent com a equipament

prometido; asimismo deberá acreditar mediante certificación registral la inscripción de la condición a que se refiere el artículo 17.4 de este texto refundido. 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 la parte promotora del proyecto de inversión estratègica sostenible fuere una administración pública, la actividad de ejecución de la urbanización se realizará por la misma, por gestión directa o indirecta. En otro caso, la actividad de ejecución de la urbanización deberá asignarse previa selección mediante procedimiento sometido a condiciones de publicidad, concurrència y criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas.

4. La renuncia a la condición de parte promotora 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 la parte promotora de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará su sustitución o la caducidad del proyecto de inversión estratègica sostenible y la incautación de las garantías prestadas, previa audiencia de la parte interesada. La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsions del planeamiento, en los términos que resuelva la conselleria competente en materia de ordenación del territorio. La resolución podrá diferenciar determinados ámbitos en función de la situación en la que se encuentren adoptando el régimen específico de sustitución o caducidad a cada una ellas que le es aplicable conforme a este artículo de forma coherente con dicha situación. Los daños y perjuicios ocasionados a la administración, a las personas propietarias adheridas y a tercers serán exigibles a la parte promotora y, en caso de no ser satisfechos, se podrán ejecutar las garantías a tal efecto.

## CAPÍTULO V

Previsions adicionales sobre la formulación, aprobación, suspensión y modificación de los planes

### Artículo 67. Modificación de los planes.

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general 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 el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratègic, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan 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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como



públic, l'ús públic implantat al seu dia no responga avui a la prestació de serveis públics. Les superfícies destinades a aquests usos no seran computables per al càlcul de l'estàndard dotacional global.

A l'efecte de verificar el manteniment de l'equilibri preexistent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, com també el manteniment de l'estàndard global dotacional, únicament s'han de considerar les zones verdes qualificades en el planejament vigent que complisquen les condicions funcionals i de qualitat exigits per a aquestes en l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique. S'exceptuen d'aquesta regla general els supòsits d'increment d'edificabilitat en sòl urbà regulats en l'article 36.4.

4. La revisió i modificació de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana s'ha de dur a terme mitjançant el procediment previst en aquest text refós. No obstant això, s'ha d'actualitzar periòdicament mitjançant la posada al dia de les dades i informacions de base utilitzades per a elaborar-la, inclosa la representació cartogràfica i el seguiment dels indicadors de compliment. Aquesta actualització s'ha de formalitzar mitjançant una resolució de la persona titular de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori que s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i s'ha de divulgar a través de la pàgina web d'aquesta conselleria.

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

6. La tramitació de qualsevol pla que incremente l'edificabilitat residencial prevista en el planejament requereix la justificació per l'ajuntament del compliment de les prescripcions contingudes en l'article 190 i de la necessitat d'incrementar l'edificabilitat residencial per a satisfer noves demandes d'aquest ús.

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

#### Article 68. Suspensió de l'atorgament de llicències.

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

2. La suspensió tindrà una duració màxima de dos anys. Aquest termini s'interromprà, amb alçament de la suspensió, si, transcorregut un any, no se sotmet a exposició pública la proposta de pla.

3. Després de l'exposició al públic d'un pla en tramitació, es reprendrà la suspensió, o s'iniciarà si no s'haguera adoptat amb anterioritat, fins que es complete el termini de dos anys màxim. En els àmbits delimitats de suspensió de llicències, només podran concedir-se llicències per a obres o actuacions compatibles amb l'antiga i la nova ordenació. Per a facilitar la compatibilitat, l'acord de suspensió de llicències podrà excusar el compliment d'aspectes accessoris de la nova ordenança, regulant-ho degudament.

4. L'eficàcia de l'acord de suspensió, o la represa d'aquesta, requereix la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, on s'indicaran els àmbits i el tipus de llicències afectades per la suspensió o anunciant el seu abast per remissió al document exposat al públic.

5. La suspensió de llicències implicarà, també, la dels acords aprovatoris de nous programes d'actuació en la zona afectada. Els programes d'actuació ja aprovats i encara vigents abans de la suspensió de llicències no es veuran afectats, llevat que en acordar-la es faça constar expressament, sense perjudi de les indemnitzacions que siguen procedents.

#### Article 69. Situació posterior a la suspensió de llicències.

1. La suspensió s'extingeix amb l'aprovació definitiva del planejament o pel transcurs del termini màxim de suspensió sense que s'haja

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 el 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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

4. La revisión y modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el presente texto refundido. 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 190 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 este texto refundido, 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.

#### Artículo 68. Suspensión del otorgamiento de licencias.

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.

2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.

3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación, se reanudará la suspensión, o se iniciará si no se hubiere adoptado con anterioridad, hasta que se complete el plazo de dos años máximo. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.

4. La eficacia del acuerdo de suspensión, o la reanudación de esta, requiere su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.

5. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada. Los programas de actuación ya aprobados y aún vigentes antes de la suspensión de licencias no se verán afectados, salvo que al acordarla se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

#### Artículo 69. Situación posterior a la suspensión de licencias.

1. La suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento o por el transcurso del plazo máximo de suspensión sin que



aprovat definitivament el pla. La denegació de les sol·licituds de llicència presentades abans de la suspensió, les quals s'haurien atorgat en el cas de no haver canvi d'ordenació, seran indemnitzables pel cost del projecte, i es tornaran, així mateix, els tributs i les càrregues que s'hagueren produït.

2. La indemnització d'altres perjudicis irrogats per canvis de planejament és procedent en els casos previstos per la legislació de sòl.

3. Finalitzat el segon any de suspensió de llicències, aquesta no podrà reiterar-se sobre la mateixa zona amb la mateixa finalitat en un termini de cinc anys. Quan siga estrictament necessari per a preservar la viabilitat de l'ordenació del pla en preparació, procedirà la suspensió del planejament i dictar normes transitòries d'urgència previstes en l'article 44.7 d'aquest text refós.

*Article 70. Regles aplicables en absència de planejament territorial o urbanístic.*

1. Quan un municipi no tinga planejament general o aquest haja sigut suspès o anul·lat en la seua eficàcia, i si la seua situació urbanística ho requereix, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà, amb l'acord previ habilitant del Consell, elaborar directament el seu pla general estructural i tramitar-lo amb caràcter urgent en el termini màxim de dos anys.

2. Eixos plans limitaran el seu contingut als sectors i determinacions indispensables per a possibilitar un desenvolupament urbanístic ordenat a curt termini, i hauran de ser substituïts, tan ràpidament com siga possible, per un nou pla d'elaboració municipal.

3. Per al període que s'estenga fins a l'aprovació del pla, es podran dictar normes transitòries d'urgència, per un termini determinat, de conformitat amb l'Article 44.7 d'aquest text refós.

4. En absència de planejament, les noves construccions hauran d'harmonitzar en els aspectes bàsics amb l'ambient en què s'ubiquen. A aquest efecte, les llicències hauran d'anar acompanyades en tot cas d'un estudi d'integració paisatgística.

*Article 71. Vigència dels plans.*

Els plans amb continguts normatius tenen vigència indefinida, llevat que en aquests es dispose una altra cosa, i vinculen l'administració i els particulars. La seua revisió i substitució és procedent en els casos que aquests regulen o quan es manifeste la inadequació del seu model territorial a noves circumstàncies.

## LLIBRE II GESTIÓ URBANÍSTICA: PROGRAMACIÓ I EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

### TÍTOL I La gestió urbanística

#### CAPÍTOL I Marc general de la gestió urbanística

##### Secció I Principis generals i conceptes de la gestió urbanística

*Article 72. Principis generals i conceptes de gestió urbanística.*

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

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

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

4. A l'efecte d'aquest text refós, s'entén per:

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

se haya aprobado definitivamente el plan. La denegación de las solicitudes de licencia presentadas antes de la suspensión, que hubieren debido otorgarse de no mediar cambio de ordenación, serán indemnizables por el coste del proyecto, devolviéndose asimismo los tributos y cargas que se hubieren devengado.

2. La indemnización de otros perjuicios irrogados por cambios de planeamiento procede en los casos previstos por la legislación de suelo.

3. Finalizado el segundo año de suspensión de licencias, esta no podrá reiterarse sobre la misma zona con igual finalidad en un plazo de cinco años. Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación del plan en preparación, procederá la suspensión del planeamiento y dictar normas transitorias de urgencia previstas en el artículo 44.7 de este texto refundido.

*Artículo 70. Reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico.*

1. Cuando un municipio carezca de planeamiento general o este haya sido suspendido o anulado en su eficacia, y si su situación urbanística lo requiere, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá, previo acuerdo habilitante del Consell, elaborar directamente su plan general estructural y tramitarlo con carácter urgente en el plazo máximo de dos años.

2. Esos planes limitarán su contenido a los sectores y determinaciones indispensables para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo, y deberán ser sustituidos, a la mayor brevedad posible, por un nuevo plan de elaboración municipal.

3. Para el periodo que se extienda hasta la aprobación del plan, se podrán dictar normas transitorias de urgencia, por plazo determinado, conforme al artículo 44.7 de este texto refundido.

4. En ausencia de planeamiento, las nuevas construcciones deberán armonizar en lo básico con el ambiente en que se ubiquen. A tal efecto, las licencias deberán ir acompañadas en todo caso de un estudio de integración paisajística.

*Artículo 71. Vigencia de los planes.*

Los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.

## LIBRO II GESTIÓN URBANÍSTICA: PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

### TÍTULO I La gestión urbanística

#### CAPÍTULO I Marco general de la gestión urbanística

##### Sección I Principios generales y conceptos de la gestión urbanística

*Artículo 72. 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. Las personas propietarias de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectadas 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 este texto refundido.

4. A los efectos del presente texto refundido, se entiende por:

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



b) Àrea urbana homogènia: el conjunt de terrenys continus, delimitats per un instrument de planejament urbanístic, que disposen d'usos i tipologies homogènies, amb l'objecte de determinar l'aprofitament mitjà que correspon als sòls dotacionals que la integren als quals l'ordenació urbanística no els haja assignat aprofitament lucratiu. A l'efecte de gestió urbanística, l'aprofitament mitjà s'ha de calcular de la forma establida en l'article 78.1 d'aquest text refós, prenent com a referència dels càlculs l'àrea urbana homogènia.

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

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

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

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

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

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

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

*Article 73. Actuacions integrades i actuacions aïllades. Unitats d'execució.*

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

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

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

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

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

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

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

4. Les actuacions sobre el medi urbà són aquelles definides per la legislació de l'Estat sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, delimitades com a tals en l'ordenació detallada dels instruments de

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 78.1 de este texto refundido, 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 las personas propietarias, 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 las personas propietarias. 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 o propietaria 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 este texto refundido.

h) Compensación de excedente de aprovechamiento: es la operación jurídico-económica de gestión urbanística por la que la persona propietaria 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 las personas propietarias 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.

*Artículo 73. 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 este texto refundido.

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 las personas afectadas.

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



planejament urbanístic previstos en aquest text refòs o en el programa d'actuació aïllada o integrada que les desenvolupe. Les actuacions sobre el medi urbà tenen la consideració d'actuació integrada o actuació aïllada d'acord amb el que hi ha disposat en aquest article i amb els criteris d'elecció entre l'una i l'altra regulats en els apartats següents.

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

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

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

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

d) En els petits nuclis rurals, els instruments de planejament d'ordenació detallada poden incloure en l'àrea d'actuacions aïllades illes de cases completes, per a la seua urbanització en aquest règim d'actuació, amb el fi regulat en els Articles 35.1.j i 71.3.b d'aquest text refòs.

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

## Secció II

### Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

*Article 74. Actuacions de transformació urbanística i d'edificació i rehabilitació en sòl urbà.*

1. En els termes establits per la legislació estatal de sòl, s'entenen per actuacions de transformació urbanística les següents:

a) Les actuacions d'urbanització que inclouen:

1r) Les actuacions de reforma i regeneració urbana les determinacions de la qual tenen per objecte la millora del mitjà urbà, la renovació i la millora dels equipaments i altres dotacions urbanístiques, inclosa la rehabilitació o la substitució del patrimoni edificat, quan hi haja situacions d'obsolescència o vulnerabilitat d'àrees urbanes delimitades amb aquesta finalitat.

Es consideren actuacions de regeneració urbana aquelles que incorporen mesures socials i econòmiques emmarcades en una estratègia administrativa globalitzada.

L'ordenació d'aquestes actuacions s'ha de dur a terme mitjançant la formulació de plans de reforma interior en els termes establits en l'article 76 d'aquest text refòs i la gestió s'ha de desenvolupar prenent en consideració el règim aplicable a les actuacions aïllades o integrades, tal com es regula en l'esmentat article.

2n) Les actuacions de renovació urbana tenen per objecte la demolició i la substitució de la totalitat o de part de les edificacions preexistents, quan hi concórreguen circumstàncies singulars de deterioració física i ambiental que ho facen necessari, sense perjudici de satisfer qualssevol actuacions de rehabilitació d'edificis o la millora del mitjà urbà previstes en aquest article.

L'ordenació d'aquestes actuacions s'ha de dur a terme mitjançant la formulació de plans de reforma interior en els termes establits en l'article 76 d'aquest text refòs, i la gestió s'ha de desenvolupar mitjançant la delimitació d'unitats d'execució en règim d'actuacions integrades, en virtut del que hi ha establert en aquest text refòs.

b) Les actuacions de dotació les determinacions de la qual tenen per objecte preveure els sòls dotacionals i el percentatge públic de plusvàlues que es deriven de l'atribució d'un increment d'aprofitament consistent en un augment d'edificabilitat, de densitat o d'un canvi d'ús de diferent rendibilitat econòmica assignat sobre l'atorgat pel planejament anterior, atribuït a parcel·les concretes localitzades en una zona o subzona de sòl urbà, sense que l'actuació requerisca la reforma o la renovació de la urbanització preexistent. El desenvolupament d'aquestes actuacions s'ha de dur a terme mitjançant el règim d'actuacions aïllades,

los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en el presente texto refundido 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 73.3.b de este texto refundido.

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

## Sección II

### Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

*Artículo 74. Actuaciones de transformació urbanística i de edificació i rehabilitació en sòl urbà.*

1. En los términos establecidos por la legislación estatal de suelo, se entienden por actuaciones de transformació urbanística las siguientes:

a) Las actuaciones de urbanización que incluyen:

1º) Las actuaciones de reforma y regeneración urbana cuyas determinaciones tienen por objeto la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, incluida la rehabilitación o sustitución del patrimonio edificado, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas delimitadas con esa finalidad.

Se considerarán actuaciones de regeneración urbana aquellas que incorporen medidas sociales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa globalizada.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido y su gestión se desarrollará tomando en consideración el régimen aplicable a las actuaciones aisladas o integradas, tal como se regula en el citado artículo.

2º) Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes, cuando concurren circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de satisfacer cualesquiera actuaciones de rehabilitación de edificios o la mejora del medio urbano contempladas en este artículo.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido, y la gestión se desarrollará mediante la delimitación de unidades de ejecución en régimen de actuaciones integradas, en virtud de lo establecido en este texto refundido.

b) Las actuaciones de dotación cuyas determinaciones tienen por objeto prever los suelos dotacionales y el porcentaje público de plusvalías que se deriven de la atribución de un incremento de aprovechamiento consistente en un aumento de edificabilidad, de densidad o de un cambio de uso de diferente rentabilidad económica asignado sobre el otorgado por el planeamiento anterior, atribuido a parcelas concretas localizadas en una zona o subzona de suelo urbano, sin que la actuación requiera la reforma o renovación de la urbanización preexistente. El desarrollo de estas actuaciones se llevará a cabo mediante el régimen

excepte en el supòsit que afectara diverses propietaris o propietàries i es requirira l'execució de noves obres d'urbanització, i en aquest cas es poden gestionar en règim d'actuacions integrades.

2. S'entenen com a actuacions d'edificació o de rehabilitació aquelles que tenen per objecte l'edificació o la rehabilitació d'edificis, incloses les seues instal·lacions, els seus espais privatis vinculats i, si escau, el sòl dotacional públic necessari per a atorgar-los la condició de solar. El desenvolupament d'aquestes actuacions s'ha de dur a terme en règim d'actuacions aïllades.

#### *Article 75. Subjectes intervinents.*

1. Estan obligats a participar en les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, fins al límit del deure legal de conservació regulat en l'article 191 d'aquest text refós:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Article 76. Plans de reforma interior de les actuacions de renovació i regeneració urbana.*

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

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

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

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

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

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

de actuacions aïllades, salvo en el supòsit que afectara a varios propietarios o propietarias y se requiriera la ejecución de nuevas obras de urbanización, en cuyo caso se podrán gestionar en régimen de actuaciones integradas.

2. Se entienden como actuaciones de edificación o de rehabilitación aquellas que tienen por objeto la edificación o la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y, en su caso, el suelo dotacional público necesario para otorgarles la condición de solar. El desarrollo de estas actuaciones se llevará a cabo en régimen de actuaciones aisladas.

#### *Artículo 75. 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 191 de este texto refundido:

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

b) Las y 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 este texto refundido y en la legislación del Estado sobre el suelo.

c) Las comunidades de propietarios y propietarias y, en su caso, las agrupaciones de dichas comunidades, 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 las y 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 las y 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 las personas obligadas.

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 ellas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Las demás personas 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.

#### *Artículo 76. 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 desenvolupament de les actuacions de rehabilitació, regeneració o renovació urbana requereix, quan no estiguen incloses en un instrument de planejament definit en aquest text refós, l'aprovació de la delimitació del seu àmbit per l'ajuntament, previ sotmetiment a informació pública pel termini mínim d'un mes, en el qual s'han d'expressar els objectius bàsics de la intervenció. La seua execució s'ha de dur a terme en règim de gestió per les i els propietaris, o per l'administració pública per mitjà de gestió directa o indirecta mitjançant la selecció, en concurs públic, d'un operador privat en els termes establits en la legislació de sòl de l'Estat.

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

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

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

8. L'obtenció del sòl corresponent a actuacions aïllades en sòl urbà destinats a l'ús dotacional públic, com també el finançament de l'execució de les reserves dotacionals destinades a equipaments públics o dels costos derivats de les obres d'urbanització aïllades, sense perjudici de les ajudes públiques aplicables, es poden executar amb càrrec als increments d'aprofitament addicional que pogueren atribuir-se amb aquesta fi, bé en determinades parcel·les aïllades edificables o bé en els àmbits corresponents a aquelles unitats d'execució urbanitzadora localitzades en sòl urbà o en urbanitzable o a aquells complexos immobiliaris que així es delimiten, en els termes establits en el pla de reforma interior o en el pla general, justificada en el resultat de la preceptiva memòria de viabilitat econòmica. En tot cas, aquest aprofitament addicional correspon a l'administració amb caràcter fiduciari per a satisfer les finalitats assenyalades.

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

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

#### Article 77. Programes d'actuació de renovació i regeneració urbana

Al desenvolupament d'una actuació de renovació o regeneració urbana li cal programa d'actuació que incloga a més del contingut establert en l'article 117 o 175 d'aquest text refós, segons es tracte d'un programa d'actuació integrada o d'actuació aïllada, la forma d'aplicació de les càrregues al desenvolupament de l'actuació, inclòs, si escau, un

4. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en este texto refundido, 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 los propietarios y propietarias, 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 este texto refundido, que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiera corresponderle a cada propietario o propietaria que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.

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

8. La obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinados al uso dotacional público, así como la financiación de la ejecución de las reservas dotacionales destinadas a equipamientos públicos o 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 localizadas en suelo urbano o en urbanizable o a aquellos complejos inmobiliarios que así se delimiten, en los términos establecidos en el plan de reforma interior o en el plan general, justificada en el resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica. En todo caso, este aprovechamiento adicional le corresponde a la administración con carácter fiduciario para satisfacer las finalidades señaladas.

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 distribuyéndose entre las personas propietarias y titulares de bienes especialmente beneficiadas 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 las y los propietarios y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

#### Artículo 77. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana

El desarrollo de una actuación de renovación o regeneración urbana precisará de un programa de actuación que incluirá además del contenido establecido en el artículo 117 o 175 de este texto refundido, 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,





estudi de distribució de les contribucions especials entre els beneficiats especialment.

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

Secció III  
Regles d'equidistribució que ha de contindre  
el planejament urbanístic

*Article 78. Càlcul de l'aprofitament tipus.*

1. El pla d'ordenació detallada determinarà l'aprofitament tipus en funció de l'aprofitament objectiu dels terrenys inclosos en l'àrea de repartiment prevista en el dit pla, homogeneïtzat per l'aplicació, a la superfície edificable corresponent a cada ús, de coeficients correctors, que expressen la relació entre els diferents valors de repercussió de cada ús, justificats segons un estudi de mercat; l'aprofitament objectiu total, així homogeneïtzat, es dividirà per la superfície total de l'àrea de repartiment, incloses les superfícies exteriors al mateix que siguen adscrites per a l'obtenció d'elements de la xarxa primària i excloses les superfícies de sòl públic preexistents en l'àrea de repartiment i que ja es troben destinades a l'ús assignat pel pla, excepte les que consten obtingudes de forma onerosa per l'administració, que donaran lloc a la corresponent adjudicació d'aprofitament a favor seu, en els termes que preveu l'article 88 d'aquest text refós. El resultat obtingut de la divisió indicada serà l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment.

2. Per al càlcul de l'aprofitament tipus en règim d'actuacions integrades, l'ordenació detallada, sobre la base dels criteris establits en l'ordenació estructural, tal com regula l'article 32 d'aquest text refós, delimitarà àrees de repartiment i calcularà els seus corresponents aprofitaments tipus. En tot cas, haurà de quedar garantit el just repartiment de beneficis i càrregues, que s'han de materialitzar en les reparcel·lacions, i es justificarà la viabilitat de les àrees de repartiment i les mesures adoptades per a la seua major equitat.

3. El càlcul de l'aprofitament tipus es concretarà en l'ordenació detallada en metres quadrats homogeneïtzats d'edificabilitat d'ús i tipologia característics per cada metre quadrat de sòl.

*Article 79. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions integrades.*

1. En el sòl urbanitzable, cada àrea de repartiment estarà formada, preferentment, per cada un dels sectors complets de planejament o, si és el cas, per diversos sectors complets del mateix ús global o dominant i, en el cas d'ús residencial, del mateix rang de densitat, juntament amb la proporció de terrenys externs de la xarxa primària adscrits pel planejament. L'adscripció de cessions de xarxa primària a àrees de repartiment s'establirà justificadament per a compensar amb majors cessions les de major aprofitament, valor o rendiment, de forma equitativa.

No podrà haver-hi una diferència superior al trenta per cent, respecte del menor valor, entre l'aprofitament tipus de les àrees de repartiment amb el mateix ús global o dominant i amb una densitat residencial del mateix rang, segons els rangs de densitat establits en l'article 27 d'aquest text refós.

2. Cada sector dels plans de reforma interior constituirà una àrea de repartiment, excepte aquells terrenys per als quals el pla establezca un règim d'actuacions aïllades, segons la regulació establerta en l'article 76.3 d'aquest text refós. Excepcionalment, quan la disparitat de la situació urbanística així ho justifique, la delimitació de les àrees de repartiment podrà ajustar-se a una o varies unitats d'execució del sector o a varies actuacions aïllades. L'adscripció de cessions de xarxa primària a aquests àmbits de reforma interior s'establirà justificadament en funció de l'increment d'aprofitament que el nou planejament podria suposar respecte de l'anterior i de les necessitats de majors dotacions que aquest increment genere.

3. En els terrenys inclosos en unitats d'execució en sòl urbà, el pla d'ordenació detallada ha d'establir per a cadascuna una àrea de repartiment juntament amb el sòl que li siga adscrit, de manera que l'apro-

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 este texto refundido para los programas de actuación integrada o los programas de actuación aislada, según el caso.

Sección III  
Reglas de equidistribución que ha de contener  
el planeamiento urbanístico

*Artículo 78. Cálculo del aprovechamiento tipo.*

1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 de este texto refundido. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de este texto refundido, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

*Artículo 79. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas.*

1. En el suelo urbanizable, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.

No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de este texto refundido.

2. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá una área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 76.3 de este texto refundido. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de red primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.

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



fitament de cada unitat d'execució tinga un valor semblant, sense que existisca una diferència, en més o en menys, superior al quinze per cent, respecte a l'aprofitament urbanístic mitjà de les unitats d'execució que, si escau, es delimiten en de l'àrea urbana homogènia en què es troben inclosos.

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

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

*Article 80. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions aïllades.*

1. Les parcel·les subjectes a actuacions aïllades, sempre que el pla o la seua modificació no establisca un increment de l'aprofitament objectiu, formen un àrea de repartiment juntament amb l'àmbit del seu vial de servei, que és el terreny adjacent necessari per a dotar-les de la condició de solar, o la part proporcional d'aquest.

2. Per als sòls subjectes a actuacions aïllades als quals el planejament no atribuïska un increment d'aprofitament respecte al pla anteriorment vigent, l'aprofitament tipus coincidirà amb el subjectiu.

*Article 81. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions aïllades i integrades en sòl urbà amb increment d'aprofitament*

Per als sòls subjectes a actuacions aïllades o integrades ubicades en àrees homogènies per usos i tipologies o en subzones d'ordenació detallada en sòl urbà a què el planejament, per raó del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, atribuïska un increment d'aprofitament en els termes establits en l'article 36.4 d'aquest text refós, el pla ha d'establir el percentatge públic d'aprofitament determinat en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, en els termes establits en els apartats 1.b i 3 de l'article 82 d'aquest text refós.

## CAPÍTOL II

### Tècniques operatives de gestió de sòl

#### Secció I

##### Compensació, transferències i reserves d'aprofitament

*Article 82. Aprofitament que correspon a l'administració i compensació d'excedents d'aprofitament. Modalitats.*

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

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

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

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 este texto refundido.

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

*Artículo 80. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas.*

1. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman un área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

*Artículo 81. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento*

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36.4 de este texto refundido, 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 82 de este texto refundido.

## CAPÍTULO II

### Técnicas operativas de gestión de suelo

#### Sección I

##### Compensación, transferencias y reservas de aprovechamiento

*Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.*

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 ellos 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.



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

c) En el sòl urbà no urbanitzat, inclòs en unitats d'execució para la seua transformació urbanística, sense que existisca increment d'aprofitament respecte de l'ordenació vigent, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'Administració és del 5 % de l'aprofitament tipus.

2. Quan una actuació presente, en conjunt, un excedent d'aprofitament perquè l'aprofitament tipus siga menor que l'aprofitament objectiu, aquest es compensarà:

a) Preferentment, per la cessió dels sòls dotacionals necessaris per a la seua urbanització interna o per a connectar o integrar l'actuació en les xarxes generals de serveis urbanístics.

b) Per la cessió de terrenys en un altre sector, àrea de repartiment o àmbit urbanístic o geogràfic, per mitjà de transferències d'aprofitament.

c) Cedint edificació preexistent, amb taxació prèvia, que siga del mateix valor als terrenys que haguera que cedir en el seu lloc.

d) En defecte dels anteriors, per mitjà de compensació econòmica pel valor de l'excedent d'aprofitament.

El que s'ha obtingut per aquesta compensació s'integrarà en el patrimoni públic de sòl.

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

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

#### Article 83. Transferències d'aprofitament.

1. Les persones propietàries d'una finca poden transferir el seu aprofitament subjectiu a altres finques que disposen d'excedents d'aprofitament. Aquests excedents seran compensats per mitjà de la transferència esmentada, que legitimarà la seua edificació.

2. En cas que el terreny d'origen de la transferència siga una dotació pública, aquesta comportarà la cessió gratuïta dels terrenys a l'Administració, lliure de càrregues i en ple domini, de la finca d'origen o de l'aprofitament urbanístic el valor del qual siga igual a l'excedent d'aprofitament que es pretén compensar amb aquesta.

3. Les transferències d'aprofitament poden aplicar-se tant a actuacions aïllades com a integrades, sempre que les parcel·les edificables presenten un excedent d'aprofitament i siga insuficient, per a la seua compensació, la mera cessió dels terrenys contigus i necessaris per a urbanitzar-les.

4. L'aprofitament pot transferir-se des de terrenys situats en qualsevol localització geogràfica i amb qualsevol destinació urbanística, però la superfície a cedir o l'aprofitament a compensar ha de ser major o menor en funció de l'aplicació dels coeficients correctors corresponents a ambdós sòls, determinats d'acord amb el que hi ha establert en l'article 78.1 d'aquest text refós.

Aquesta equivalència es verificarà d'acord amb les normes de valoració de la legislació estatal aplicable i, atés que és una cessió gratuïta, es tindran en compte, entre les normes esmentades, les aplicables a la reparcel·lació.

5. La transferència voluntària d'aprofitament l'ha d'aprovar l'ajuntament, a proposta subscripta per les parts interessades i formalitzada en

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, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.

2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:

a) Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.

b) Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.

c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.

d) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

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.

#### Artículo 83. Transferencias de aprovechamiento.

1. Las personas propietarias de una finca pueden transferir su aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos excedentes serán compensados mediante dicha transferencia, que legitimarà su edificación.

2. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, esta conllevará la cesión gratuita de los terrenos a la Administración, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca de origen o del aprovechamiento urbanístico cuyo valor sea igual al excedente de aprovechamiento que se pretende compensar con ella.

3. Las transferencias de aprovechamiento pueden aplicarse tanto a actuaciones aisladas como integradas, siempre que las parcelas edificables presenten un excedente de aprovechamiento y sea insuficiente, para su compensación, la mera cesión de los terrenos contiguos y necesarios para urbanizarlos.

4. El aprovechamiento puede transferirse desde terrenos ubicados en cualquier localización geográfica y cualquiera que sea su destino urbanístico, pero la superficie a ceder o el aprovechamiento a compensar debe ser mayor o menor en función de la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes a ambos suelos, determinados de acuerdo con lo que establece el artículo 78.1 del presente texto refundido.

Dicha equivalencia se verificará conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable y, siendo una cesión gratuita, se tendrán en cuenta, entre dichas normas, las aplicables a la reparcelación.

5. La transferencia voluntaria de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento, a propuesta suscrita por las partes interesadas y





escritura pública, amb plànols adjunts expressius de la localització i les dimensions de les finques implicades.

Només en actuacions integrades és també admissible que la reparcel·lació discontinua tinga caràcter forçós, i en aquest cas es tramitarà d'acord amb la secció següent. La seua finalitat serà la de complir les cessions externes que, si és el cas, corresponguen a aquestes actuacions per previsió de l'ordenació estructural.

La transferència, així com la incorporació de terrenys al domini públic o patrimoni municipal de sòl que comporte, ha de fer-se constar en el registre de la propietat.

#### Article 84. Reserves d'aprofitament.

1. Amb motiu d'una cessió gratuïta de terrenys a l'administració, el cedent pot reservar-se l'aprofitament subjectiu dels terrenys per a la posterior transferència. Qui sufrague el preu just expropiatori d'un terreny, o renunci a percebre'l, pot reservar-se el seu corresponent aprofitament.

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

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

3. La reserva s'inscriurà en el registre de la propietat. La persona titular de la reserva podrà alienar o hipotecar els aprofitaments fins i tot per a finançar la seua adquisició.

4. Es donarà prioritat a les sol·licituds de cancel·lació de reserves d'aprofitament derivades d'anteriors cessions, respecte a la cessió de nous sòls. La reserva es cancel·larà quan es transferisca l'aprofitament reservat o siga objecte d'una alienació onerosa a una tercera persona, que mantindrà la propietat de l'aprofitament urbanístic, però perdrà la possibilitat de reclamar l'expropiació pregada d'aquest i es reiniciarà el còmput de terminis en els termes de l'article 110.6 d'aquest text refós.

5. En les actuacions urbanístiques que es duguen a terme per mitjà d'expropiació de terrenys reservats per a l'execució de dotacions públiques de xarxa primària o secundària, la part expropiada podrà fer reserva de l'aprofitament urbanístic que, si és el cas, tinguen atribuïts, com a pagament del preu just, i aquesta reserva serà d'aplicació preferent a l'àmbit a què estiga adscrita o funcionalment vinculada la dotació pública en els termes que preveu la llei. Si la part expropiada no exercita eixa opció, serà l'administració expropiant qui tinga dret a materialitzar els aprofitaments que, si és el cas, es deriven dels terrenys expropiats, subrogant-se en els drets i obligacions del propietari o propietària inicial.

6. Correspon també la reserva d'aprofitament quan l'obtenció dels terrenys es duga a terme per mitjà d'ocupació directa, regulada en l'article 113 d'aquest text refós.

#### Secció II Reparcel·lació

#### Article 85. Reparcel·lació: definició, finalitat i vinculació al pla

La reparcel·lació és la nova divisió de finques ajustada al planejament per a adjudicar-les entre les persones afectades segons el seu dret, i té per objecte:

- Regularitzar urbanísticament la configuració i les fites de les finques.
- Materialitzar la distribució de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.
- Retribuir l'agent urbanitzador per la seua labor, ja siga adjudicant-li parcel·les edificables o afectant aquestes a sufragar les càrregues d'urbanització.

formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Solo en actuaciones integradas es también admisible que la reparcelación discontinua tenga carácter forzoso, en cuyo caso se tramitará conforme a la sección siguiente. Su finalidad será la de cumplir las cesiones externas que, en su caso, correspondan a dichas actuaciones por previsión de la ordenación estructural.

La transferencia, así como la incorporación de terrenos al dominio público o patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el registro de la propiedad.

#### Artículo 84. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la administración, el o la cedente puede reservarse el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia. Quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, o renuncie a percibirlo, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento.

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.

3. La reserva se inscribirá en el registro de la propiedad. La persona titular de la reserva podrá enajenar o hipotecar los aprovechamientos incluso para financiar su adquisición.

4. Se dará prioridad a las solicitudes de cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones, respecto a la cesión de nuevos suelos. La reserva se cancelará cuando se transfiera el aprovechamiento reservado o sea objeto de una enajenación onerosa a una tercera persona, que mantendrá la propiedad del aprovechamiento urbanístico, pero perderá la posibilidad de reclamar la expropiación rogada de este y se reiniciará el cómputo de plazos en los términos del artículo 110.6 de este texto refundido.

5. En las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, la parte expropiada podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la ley. De no ejercitar la parte expropiada esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario o propietaria inicial.

6. Corresponde también la reserva de aprovechamiento cuando la obtención de los terrenos se lleve a cabo mediante ocupación directa, regulada en el artículo 113 de este texto refundido.

#### Sección II Reparcelación

#### Artículo 85. Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho, y tiene por objeto:

- Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- Retribuir al agente urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.



d) Adjudicar a l'administració els terrenys urbanitzats, tant dotacionals com edificables, que legalment li corresponguen, en ple domini i lliures de càrregues.

e) Subrogar les finques originàries per parcel·les edificables i finques de resultat.

f) Compensar en metàl·lic a les i els propietaris que no reben adjudicació en parcel·la.

g) Concretar les reserves per a vivenda de protecció pública en parcel·les determinades, de conformitat amb el pla o programa.

h) Concretar i assignar a cada propietària o propietari la part corresponent de les càrregues d'urbanització i establir les condicions i les garanties del pagament d'aquestes.

#### Article 86. Modalitats, iniciativa i àmbit reparcel·lable.

1. La reparcel·lació podrà dur-se a terme de forma voluntària o forçosa, i donarà lloc a l'adjudicació d'una finca de resultat o, quan siga improcedent, a una indemnització substitutiva de l'adjudicació de sòl.

2. El projecte de reparcel·lació forçosa només pot ser formulat per l'administració actuant. Quan se'n sol·licite la tramitació per part de l'agent urbanitzador, aquest, juntament amb el projecte tècnic que presente, ha d'acreditar de manera fehacient les negociacions realitzades per a assolir una reparcel·lació voluntària i les raons de la seua impossibilitat.

3. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontinua, es definirà en el mateix projecte de reparcel·lació i no necessàriament haurà de coincidir amb la unitat d'execució. Si, respecte a una mateixa unitat d'execució, es gestionen diverses reparcel·lacions, el resultat conjunt haurà de respectar els drets que correspondrien a les persones afectades si s'haguera tramitat en un sol expedient.

Amb caràcter general, els sòls dotacionals afectats a la seua destinació s'exclouen de l'àrea reparcel·lable; no obstant això, podran incloure's als efectes de regularització de finques, i s'inclouran, si és el cas i lloc, les correlatives reserves d'aprofitament que consten inscrites en el registre de la propietat.

#### Article 87. Drets de les parts afectades per la reparcel·lació.

Les persones propietàries tenen dret a la justa distribució de beneficis i càrregues i a la proporcionalitat entre l'aprofitament objectiu homogeneïtzat de la parcel·la adjudicada i la superfície de la seua finca originària, amb les següents precisions:

a) En cas de retribució en espècie, l'adjudicació a la o el propietari disminueix en la part que correspon percebre a l'urbanitzador en pagament de càrregues d'urbanització.

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

c) Si les finques d'origen provenen de zones discontinues de distint valor de repercussió, l'adjudicació es corregirà per a preservar l'equivalència, de conformitat amb l'article 83.4 d'aquest text refós.

d) Les mateixes regles són aplicables quan l'aportació de una persona propietària, en comptes de ser un terreny, consistisca en un aprofitament urbanístic no transferit.

#### Article 88. Tractament dels béns de domini públic.

1. Els béns de domini públic adquirits de manera onerosa per l'administració donaran lloc a la corresponent adjudicació a favor de la o el titular de la reserva de l'aprofitament urbanístic.

2. Els béns demaniais adquirits per cessió gratuïta generaran dret a l'aprofitament quan la seua superfície siga major que la resultant de l'execució del pla i en proporció a la diferència; si és igual o inferior, s'entendrà substituïda l'una per l'altra, i no conferirà dret a aprofitament.

Els béns de domini i ús públic es presumeixen adquirits per cessió gratuïta, llevat que conste el contrari.

3. Quan en la unitat d'execució siga necessària l'ocupació de béns de domini públic de titularitat supramunicipal que hagen de canviar d'ús per previsió del pla vigent, la reparcel·lació està subjecta a l'informe favorable de l'administració titular d'aquests béns. A més, l'ocupació de l'immoble haurà de ser autoritzada per aquesta administració quan,

d) Adjudicar a la administració los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.

e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.

f) Compensar en metálico a las y los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.

g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.

h) Concretar y asignar a cada propietaria o propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

#### Artículo 86. Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable.

1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, y dará lugar a la adjudicación de una finca de resultado o, cuando sea improcedente, a una indemnización substitutiva de la adjudicación de suelo.

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

3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a las personas afectadas de haberla tramitado en un solo expediente.

Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.

#### Artículo 87. Derechos de las partes afectadas por la reparcelación.

Las personas propietarias tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

a) En caso de retribución en especie, la adjudicación a la o el propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al agente urbanizador en pago de cargas de urbanización.

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

c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 83.4 de este texto refundido.

d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de una persona propietaria, en vez de ser un terreno, consista en un aprovechamiento urbanístico no transferido.

#### Artículo 88. Tratamiento de los bienes de dominio público.

1. Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor de la o el titular del aprovechamiento urbanístico.

2. Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.

Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, salvo que conste lo contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea necesaria la ocupación de bienes de dominio público de titularidad supramunicipal que hayan de cambiar de uso por previsión del plan vigente, la reparcelación está sujeta a informe favorable de la administración titular de dichos bienes. Además, la ocupación del inmueble deberá ser autorizada por dicha



després de les procedents adjudicacions o compensacions de reparcel·lació, siga possible materialitzar el canvi d'ús sense detriment o pertorbació de l'ús o servei públic a què estiguera destinat abans. Tot això sense perjudi de tramitar amb posterioritat el corresponent expedient de desafectació o aquell que siga procedent a fi de formalitzar l'alteració de l'ús.

*Article 89. Valoració de béns i drets.*

1. Per a la valoració de finques s'aplicaran, en primer lloc, els criteris expressament manifestats per les persones interessades, sempre que siguen conformes a dret i sense perjudi de l'interés públic o de terceres persones.

2. Les parcel·les que s'han d'adjudicar es valoraran amb criteris objectius i generals, partint de les valoracions que s'hagen efectuat en el planejament. En el supòsit de la pèrdua de vigència dels valors de repermissió dels usos del sòl establits en l'ordenació detallada, els diferents coeficients correctors s'hauran d'actualitzar en els termes establits en l'article 78.1 d'aquest text refòs mitjançant estudis de mercat referits al moment d'inici de la reparcel·lació.

3. Si no hi ha acord, la valoració dels béns i drets serà de conformitat amb la legislació estatal de sòl.

*Article 90. Regles per a distribuir les adjudicacions.*

1. Les parcel·les s'adjudicaran de la manera que acorden les i els propietaris.

2. En defecte d'acord, les adjudicacions es realitzaran segons les regles següents:

a) La parcel·la s'adjudicarà a la mateixa persona propietària de la finca d'origen si aquesta engloba tota la superfície d'aquella i el seu amo o ama té dret suficient per a això o, també, en el cas d'edificació semiconsolidada previst en l'article 207 i següents d'aquest text refòs.

b) Es procurarà que les finques adjudicades estiguen situades en el lloc més pròxim possible a les antigues propietats de què deriven.

c) Quan l'escassa quantia dels drets d'algunes persones propietàries no permeta que s'adjudiquen finques independents a totes elles, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a aquelles mateixes.

Aquesta mateixa regla s'aplicarà, quant als drets no adjudicats, quan el dret de determinats propietaris i propietàries no quede esgotat amb l'adjudicació independent que es faça en favor seu.

d) Serà preferible l'adjudicació de finques independents al nombre més gran possible de propietaris i propietàries, que l'adjudicació en proindivís, i aquesta última serà preferible a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions en proindivís, es procurarà també la creació de comunitats del menor nombre possible de comuners i comuneres.

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

f) Excepte en el cas d'edificació semiconsolidada regulat en l'article 207 i següents d'aquest text refòs, no es podran fer adjudicacions que excedisquen del quinze per cent dels drets de les i els adjudicataris. La persona propietària a qui s'adjudique un excés haurà de desembossar el seu pagament en la primera quota d'urbanització.

g) Si hi ha parcel·les sobrants, després de l'aplicació de les anteriors regles, podran adjudicar-se en proindivís a les persones propietàries en defecte d'adjudicació dels quals supere el mínim de l'apartat e.

*Article 91. Regles especials sobre proindivisos.*

1. L'acord aprovatori de la reparcel·lació podrà extingir, totalment o parcialment, els condominis existents sobre les finques aportades, excepte oposició expressa de totes les persones afectades. Amb aquest fi, el projecte de reparcel·lació proposarà les adjudicacions en finca independent dels drets corresponents a les quotes indivises de cada persona copropietària.

administración cuando, tras las procedentes adjudicaciones o compensaciones reparcelatorias, sea posible materializar el cambio de uso sin menoscabo o perturbación del uso o servicio público al que estuviese antes destinado. Todo ello sin perjuicio de tramitar con posterioridad el correspondiente expediente de desafectación o aquel que procediera al objeto de formalizar la alteración del uso.

*Artículo 89. Valoración de bienes y derechos.*

1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de terceras personas.

2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 78.1 de este texto refundido mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

*Artículo 90. Reglas para distribuir las adjudicaciones.*

1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden las y los propietarios

2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:

a) La parcela se adjudicará a la misma persona propietaria de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño o dueña tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación semiconsolidada previsto en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido.

b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a las mismas.

Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios y propietarias no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios y propietarias, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros y comuneras.

e) Si la cuantía de los derechos de las y los propietarios, una vez deducida la retribución al agente urbanizador, en su caso, no alcanzan el 5 % de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá substituirse 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.

f) Salvo en el caso de edificación semiconsolidada regulado en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de las y los adjudicatarios. La persona propietaria a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.

g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a las personas propietarias cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.

*Artículo 91. Reglas especiales sobre proindivisos.*

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá extingir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición expresa de todas las personas afectadas. A tal fin, el proyecto de reparcelación propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.





2. Després de l'exposició al públic de la reparcel·lació, i a fi d'evitar el proindivís, durant un termini màxim de quinze dies, per les persones interessades podran efectuar-se requeriments recíprocs per a substituir les quotes de condomini previstes en el projecte per indemnitzacions en metàl·lic. El requeriment haurà de cursar-se per mitjà d'acta notarial i oferir, simultàniament i alternativament, el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, i donar un termini de deu dies al requerit per a triar si prefereix pagar o cobrar, a un mateix preu unitari. El pagament o la consignació de la indemnització haurà de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. L'aportació de la garantia esmentada és condició d'eficàcia dels requeriments indicats. Si un propietari o propietària no atén un requeriment degudament formulat, s'entendrà que prefereix cobrar, i la reparcel·lació s'aprovarà en conseqüència. El pagament de la indemnització haurà de realitzar-se en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord aprovatori de la reparcel·lació a l'adquirent de les quotes de condomini.

3. Inversament, en el termini a què fa referència l'apartat anterior, les i els propietaris poden presentar sol·licituds d'adjudicació en proindivís subscrites per totes les persones afectades.

#### Article 92. Regles especials en la gestió directa.

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

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

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

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

#### Article 93. Identificació i titularitat de finques, béns i drets afectats.

1. L'agent urbanitzador ha d'investigar les titularitats de les finques, béns i drets afectats per l'actuació amb raonable diligència professional, d'acord amb el que es regula respecte d'això en la legislació sobre expropiació forçosa.

2. Les persones propietàries i titulars de finques, béns i drets afectats estan obligades a exhibir els títols que posseïsquen i declarar les situacions jurídiques que coneguen i afecten les seues finques, béns o drets. L'omissió, error o falsedat en aquestes declaracions no podrà afectar el resultat objectiu de la reparcel·lació. Si s'aprecia dol o negligència greu, podrà exigir-se la responsabilitat civil o penal que corresponga.

3. Les persones propietàries i l'agent urbanitzador podran aclarir la delimitació dels terrenys afectats quan hi haja dubtes que així ho justifiquen, a la vista de les al·legacions presentades que plantegen discrepàncies sobre la delimitació. Aquestes al·legacions han d'efectuar-se durant el període d'informació pública del projecte de reparcel·lació.

La delimitació es durà a terme en els deu dies posteriors a la finalització de la informació pública, amb la presència en l'acte de delimitació del persona tècnic que haja redactat el projecte de reparcel·lació, les persones propietàries afectades i un funcionari o funcionària pública. De l'acte de delimitació s'entendrà acta administrativa, la qual s'inclourà en l'expedient de la reparcel·lació.

2. Tras la exposición al público de la reparcelación, y a fin de evitar el proindiviso, durante un plazo máximo de quince días, las personas interesadas podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar, a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario o propietaria no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que prefiere cobrar, y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización deberá realizarse en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.

3. Inversamente, en el plazo al que se refiere el apartado anterior, las y los propietarios pueden presentar solicitudes de adjudicación en proindiviso suscritas por todas las personas afectadas.

#### Artículo 92. Reglas especiales en la gestión directa.

1. En la gestión directa, el proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes pertenecientes inicialmente a los propietarios y propietarias que se hayan abstenido de participar. Estas parcelas se adjudicarán provisionalmente a la administración, fijándose la indemnización que corresponda percibir a percibir a las y 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 terceras personas 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 persona adjudicataria 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 o propietaria 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 persona propietaria de los terrenos, asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad.

#### Artículo 93. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.

1. El agente urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

2. Las personas propietarias y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

3. Las personas propietarias y el agente urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación.

La delimitación se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de delimitación del personal técnico que haya redactado el proyecto de reparcelación, las personas propietarias afectadas y un funcionario o funcionaria pública. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación.

4. En els procediments de gestió urbanística, s'observaran les premisses i els beneficis legals reconeguts a les i els titulars de drets inscrits segons la legislació hipotecària, i prevaldran, no obstant això, els mesuraments reals sobre les descripcions documentals que contradiguen la realitat.

*Article 94. Titularitat dubtosa o litigiosa i titular amb domicili desconegut de finques, béns i drets afectats.*

1. Es considera litigiosa la finca que conste amb anotació registral preventiva de demanda sobre la seua propietat. Es considerarà dubtosa la finca la titularitat de la qual no conste fehacientment o per pública notorietat, mitjançant la corresponent acta notarial, que acredite que compleix els requisits de la legislació hipotecària per a la seua inscripció en el registre de la propietat. La resolució definitiva sobre aquestes qüestions correspon als tribunals ordinaris.

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

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

3. En el cas que la persona titular estiguera en parador ignorat, tingués el domicili desconegut, o la condició d'extranjera o no resident, i no haja designat fehacientment un o una representant en el territori espanyol, la representació dels seus interessos es durà a terme d'acord amb el que hi ha establert en la legislació estatal.

*Article 95. Identificació registral de finques.*

1. La totalitat de la superfície inclosa en l'àrea reparcel·lable haurà de ser objecte d'identificació registral. El projecte de reparcel·lació serà títol hàbil per si sol per a la immatriculació de les finques no inscrites, expressant el títol o la manera en què van ser adquirides; així com per a la represa del tracte successiu interromput previst en l'article 94 d'aquest text refós i la rectificació de la seua extensió superficial o dels seus límits o de qualsevol altra circumstància descriptiva, sense necessitat d'un altre requisit. Així mateix, el projecte de reparcel·lació proposarà la realització de les operacions de modificació física que siguen necessàries per a la formació de les finques que han de ser incloses en l'àrea reparcel·lable, i serà necessària la delimitació de les restes de finques no incloses, en cas d'afectació parcial.

2. Les adjudicacions de les finques de resultat i la seua descripció hauran de complir els requisits establits en la legislació hipotecària per a permetre la inscripció del projecte de reparcel·lació en el registre de la propietat.

*Article 96. Compte de liquidació provisional i liquidació definitiva de la reparcel·lació.*

1. El compte de liquidació provisional establirà, respecte a cada persona propietària, les quantitats que li corresponga abonar o percebre, compensant-se els saldos creditors i deutors de les liquidacions i amb l'obligatorietat de liquidar aquestes abans que es procedisca a qualsevol altre pagament de la quota d'urbanització. A qui resulte creditor net, se l'indemnitzarà abans d'inscriure en el registre de la propietat la reparcel·lació, responnent l'agent urbanitzador de l'efectivitat del pagament o de la consignació de l'import corresponent. La secretària o el secretari de l'ajuntament certificarà el fet d'haver-se pagat o consignat les indemnitzacions dels creditors nets.

2. La liquidació definitiva de la reparcel·lació tindrà lloc quan es concloga la urbanització de l'actuació de la qual forme part la unitat reparcel·lable, tindrà exclusivament efectes econòmics i no podrà afectar la titularitat real sobre els terrenys.

4. En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a las y los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

*Artículo 94. Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados.*

1. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad. La resolución definitiva sobre estas cuestiones corresponde a los tribunales ordinarios.

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 a la verdadera persona propietaria cuando esta 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 a cualquier otra persona interesada legítima, 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 la o 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.

3. En el caso de que la persona titular estuviera en paradero ignorado, tuviera el domicilio desconocido, o la condición de extranjera o no residente, y no haya designado fehacientemente un o una representante en el territorio español, la representación de sus intereses se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

*Artículo 95. Identificación registral de fincas.*

1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación será título hábil por sí solo para la immatriculació de las fincas no inscritas, expresando el título o modo en que fueron adquiridas; así como para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido previsto en el artículo 94 de este texto refundido y la rectificació de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Asimismo, el proyecto de reparcelación propondrá la realización de las operaciones de modificación física que sean necesarias para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable, siendo necesaria la delimitación de los restos de fincas no incluidos, en caso de afectación parcial.

2. Las adjudicaciones de las fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad.

*Artículo 96. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.*

1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada persona propietaria, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiéndole el agente urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. La secretaria o el secretario del ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.



3. En la liquidació definitiva, es tindran en compte:

a) Les càrregues i els gastos prorratejables entre les persones adjudicataries de finques resultants, que s'hagen produït després de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

b) Els errors i omissions que s'hagen advertit després de l'acord esmentat.

c) Les rectificacions imposades per resolucions administratives o judicials posteriors a la liquidació provisional.

d) Les transmissions patrimonials i les noves càrregues i gravàmens que es produïsquen des de la inscripció en el registre de la propietat i l'aprovació definitiva del compte de liquidació definitiva.

4. Si, després de la liquidació definitiva, es produeixen noves resolucions administratives o judicials, amb efecte sobre els interessos econòmics de les persones afectades, l'execució d'aquestes haurà de produir-se en un expedient nou i distint.

#### Article 97. Contingut documental del projecte de reparcel·lació.

1. El contingut de la reparcel·lació es concretarà en un projecte de reparcel·lació, que constarà dels documents següents:

a) Memòria, que inclourà les següents determinacions:

1.r Circumstàncies o acords que motiven la reparcel·lació i peculiaritats que, si és el cas, concórreguen.

2.n Descripció de la unitat reparcel·lable.

3.r Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets de les persones afectades.

4.t Criteris de valoració de les superfícies adjudicades i coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb l'article 89.2 d'aquest text refós.

5.t Criteris d'adjudicació.

6.t Criteris de valoració dels edificis i la resta d'elements que hagen de destruir-se i de les càrregues i gastos que corresponguen als adjudicataris.

7.m Qualsevol altra circumstància que contribuïska a explicar els acords que es proposen.

b) Relació de les persones propietàries i interessades, amb expressió de la quantia i la naturalesa del seu dret.

c) Descripció de les finques o parts de finques, béns i drets aportats a la reparcel·lació. Reglamentàriament es determinaran els drets que han de ser tinguts en compte i el seu tractament en el si de la reparcel·lació.

d) Proposta d'adjudicació de les finques resultants, amb expressió de l'aprofitament urbanístic que corresponga a cada una d'aquestes, i designació nominal de les persones adjudicataries.

e) Taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que s'hagen d'extingir o de destruir per a l'execució del pla.

f) Compte de liquidació provisional, on s'indique la quantia que correspon a cada propietari o propietària, així com la quota de participació en la liquidació definitiva.

g) Si és el cas, memòria de fixació de quotes d'urbanització, en els termes establits en aquest text refós.

h) Plànols que expressen les determinacions anteriors que tinguen una plasmació gràfica.

2. La documentació enumerada en l'apartat anterior podrà reduir-se o ampliar-se en congruència amb el contingut efectiu de la reparcel·lació en cada cas.

3. La documentació del projecte, gràfica i escrita, haurà d'expressar i justificar els punts que siguen rellevants per a justificar i explicar la proposta, la valoració de drets, preexistències i adjudicacions, així com la coherència amb el planejament i el compte de liquidació provisional. La documentació gràfica identificarà amb precisió les finques d'origen, el seu estat inicial i les parcel·les de resultat en relació amb el pla. La simbologia gràfica i l'enumeració de les parcel·les han de ser uniformes i unívocues en tot el projecte. No podran utilitzar-se símbols contraris als que siguen comuns en la pràctica usual, ni que conduïsquen a error o el significat dels quals no s'explique amb claredat i precisió.

#### Article 98. Tramitació de la reparcel·lació forçosa.

1. El projecte de reparcel·lació només pot reformular-lo l'administració actuant, sense perjudici del que disposa l'article 86.2 d'aquest text refós.

3. En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre las personas adjudicatarias de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a la liquidación provisional.

d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.

4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de las personas afectadas, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

#### Artículo 97. Contenido documental del proyecto de reparcelación.

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación, que constará de los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá las siguientes determinaciones:

1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.

2.º Descripción de la unidad reparcelable.

3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas.

4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 89.2 de este texto refundido.

5.º Criterios de adjudicación.

6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.

7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de personas propietarias e interesadas, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.

c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de las personas adjudicatarias.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario o propietaria, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en el presente texto refundido.

h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

2. La documentación enumerada en el apartado anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

3. La documentación del proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional. La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado inicial y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual, ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique con claridad y precisión.

#### Artículo 98. Tramitación de la reparcelación forzosa.

1. El proyecto de reparcelación solamente podrá ser formulado por la administración actuante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 86.2 del presente texto refundido.





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

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

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

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

d) Després de la informació pública i, si escau, l'audiència addicional, s'ha de realitzar, quan escaiga, la modificació del projecte de reparcel·lació derivada d'aquestes i dels requeriments recíprocs i de pagament regulats en l'article 91 d'aquest text refós a fi d'extingir o regularitzar proindivisos.

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

3. La resolució d'aprovació ha de ser motivada, decidir sobre totes les qüestions plantejades per les persones interessades i pronunciar-se sobre tots els aspectes que haja de contindre el títol inscripció. Si la resolució ordena la introducció de rectificacions, aquestes hauran d'expressar-se inequívocament i quedar incorporades definitivament al projecte de reparcel·lació, en la seua aprovació definitiva.

4. En els procediments de reparcel·lació, tant en el cas de programes per gestió indirecta com per gestió per les persones propietàries, el silenci s'entendrà negatiu quan hagen transcorregut sis mesos des de la finalització del termini previst en la lletra e) de l'apartat 2 sense que s'haja notificat resolució expressa.

5. L'acord aprovatori de la reparcel·lació es notificarà a les persones interessades. L'acord, una vegada ferma en via administrativa, acompanyat de l'acreditació de la pràctica de les notificacions a les persones interessades i d'haver-se pagat o consignat les indemnitzacions dels creditors nets, s'inscriurà en el registre de la propietat, després de l'atorgament de document públic, notarial o administratiu, que expresse el seu contingut.

#### Article 99. Efectes de la reparcel·lació.

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

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

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

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

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

2. L'ocupació de les finques escau, respecte de totes les persones propietàries per aprovació del projecte de reparcel·lació. L'ocupació de les finques de les persones propietàries adherides pot realitzar-se amb antelació a l'aprovació del projecte de reparcel·lació quan l'administració la jutge necessària per a la realització de les obres d'urbanització. L'ocupació s'ha de notificar a les persones interessades amb l'antelació suficient de com a mínim un mes si és prèvia a la reparcel·lació, i se'ls ha de citar a l'alçament de l'acta d'ocupació, que ha de ser estesa per

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 las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.

b) Se acreditará, previa o simultánea al inicio del período de información pública, la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

c) Se dará audiencia, por quince días desde su notificación, a las y 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 91 de este texto refundido a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) La aprobación del proyecto de reparcelación se acordará 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*.

3. La resolución de aprobación debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscripció. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, estas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas definitivamente al proyecto de reparcelación, en su aprobación definitiva.

4. En los procedimientos de reparcelación, tanto en el caso de programas por gestión indirecta como por gestión por las personas propietarias, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde la finalización del plazo previsto en la letra e) del apartado 2 sin que se haya notificado resolución expresa.

5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

#### Artículo 99. Efectos de la reparcelación.

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 todas las personas propietarias, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de las personas propietarias adheridas 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 las personas interesadas con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que

personal funcionari, que ha d'annexar una descripció i taxació subscripta per l'esmentat personal dels béns afectats, encara que siga per remissió a la que va ser aprovada en la reparcel·lació.

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

#### *Article 100. Reparcel·lació voluntària.*

1. Són voluntàries les reparcel·lacions, contínues o discontinües, que són concertades entre les persones afectades per a concretar el compliment de les seues obligacions urbanístiques d'una manera més coincident amb les seues preferències. També podran concertar-se per a la normalització de finques de conformitat amb el pla.

2. Les reparcel·lacions voluntàries seran tramitades i aprovades per l'administració actuant d'acord amb el que disposa aquest text refós per a les transferències d'aprofitament. La seua aprovació té els efectes previstos en l'article anterior.

3. No obstant això, aquells projectes de reparcel·lació voluntària que comporten la immatriculació de finques d'origen o rectifiquen la seua extensió superficial, els seus límits o qualsevol altra circumstància descriptiva que conste en el registre de la propietat, se sotmetran a informació pública en els mateixos termes que preveu aquest text refós per a la reparcel·lació forçosa.

#### *Article 101. Reparcel·lació en règim de propietat horitzontal.*

1. La reparcel·lació horitzontal consisteix en l'adjudicació, fins i tot forçosa, de departaments d'una obra nova declarada en construcció a canvi de les primitives propietats, amb observança de la proporcionalitat i equitat en el seu valor.

2. La part alícuota de l'obra adjudicada a la part promotora, de valor equivalent als costos d'execució assumits per ella, ha de quedar íntegrament garantida per mitjà d'aval bancari, en benefici de les persones propietàries retribuints, abans de la inscripció registral de l'obra nova en construcció.

3. En la reparcel·lació en règim de propietat horitzontal, el repartiment es regeix pels principis de reparcel·lació de coincidència i proximitat; si la seua aplicació és impossible, l'adjudicació es corregirà amb coeficients de valoració objectiva o compensacions en metàl·lic.

4. El valor de les adjudicacions ha d'estar en justa proporció amb les aportacions. Si l'agrupació d'immobles els aporta utilitats que no tenen si estan separats i això comporta un especial benefici per a algun d'ells, aquesta circumstància es ponderarà en la definició de drets.

5. Rep l'obra edificada qui sufraga els seus costos o aporta l'immoble.

6. Les persones propietàries dels edificis que l'actuació conserve com a enclavaments inalterats seran mantingudes en la seua propietat, sense perjudici de la regularització de límits i compensacions que siguen precedents.

7. Les i els residents afectats tindran el dret, a la seua elecció, al reallojament o a una compensació econòmica equivalent al valor del lloguer de l'immoble de la seua propietat afectat per l'actuació.

8. El projecte de reparcel·lació horitzontal podrà formalitzar-se per mitjà d'escriptura pública, atorgada per la part promotora amb l'autorització prèvia de l'administració actuant.

9. En tot allò no previst en aquest precepte, serà aplicable el que regulen els articles anteriors d'aquesta secció.

#### *Article 102. Reparcel·lació econòmica.*

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

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

b) La reparcel·lació econòmica s'ha de limitar a l'establiment de les indemnitzacions substitutòries amb les rectificacions corresponents en la configuració i límits de les finques, parcel·les o solars inicials i les adjudicacions que escaiguen en favor dels beneficiaris, i també, en el supòsit previst en l'article 100, a la redistribució dels terrenys en

serà extendida por personal funcionario, que anexará una descripción y tasación suscrita por el dicho personal 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 tasarà estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

#### *Artículo 100. Reparcelación voluntaria.*

1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre las personas afectadas para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en este texto refundido para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inscripción de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en este texto refundido para la reparcelación forzosa.

#### *Artículo 101. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.*

1. La reparcelación horizontal consiste en la adjudicación, incluso forzosa, de departamentos de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor.

2. La parte alícuota de la obra adjudicada a la parte promotora, de valor equivalente a los costes de ejecución por ella asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de las personas propietarias retribuyentes, antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.

3. En la reparcelación en régimen de propiedad horizontal, el reparto se rige por los principios reparcelatorios de coincidencia y proximidad; si su aplicación es imposible, la adjudicación se corregirá con coeficientes de valoración objetiva o compensaciones en metálico.

4. El valor de las adjudicaciones ha de estar en justa proporción con las aportaciones. Si la agrupación de inmuebles les aporta utilidades de las que carecen separados y ello supone un especial beneficio para alguno de ellos, esta circunstancia se ponderará en la definición de derechos.

5. Recibe la obra edificada quien sufraga sus costes o aporta el inmueble.

6. Las personas propietarias de los edificios que la actuación conserve como enclaves inalterados serán mantenidas en su propiedad, sin perjuicio de la regularización de linderos y compensaciones que procedan.

7. Las y los residentes afectados tendrán el derecho, a su elección, al realojo o a una compensación económica equivalente al valor del alquiler del inmueble de su propiedad afectado por la actuación.

8. El proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por la parte promotora previa autorización de la administración actuante.

9. En lo no previsto en este precepto, será aplicable lo regulado en los artículos anteriores de esta sección.

#### *Artículo 102. Reparcelación económica.*

La reparcelación económica cumplirá las siguientes determinaciones:

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

b) La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones substitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el artículo 100, a la redistribución de



què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.

### Secció III Expropiació

*Article 103. Gestió de programes d'actuació per la modalitat d'expropiació.*

1. Els programes d'actuació es gestionen, com a norma general, per reparcel·lació. No obstant això, podran desenvolupar-se per mitjà d'expropiació quan concórreguen raons d'especial urgència o necessitat pública, d'acord amb el capítol IV d'aquest títol.

2. Així mateix, el programa d'actuació s'executarà per expropiació quan:

- La consolidació generalitzada dels terrenys impedisca la funció equidistributiva de la reparcel·lació.
- Per tractar-se de la implantació d'edificis o activitats la gran dimensió dels quals impedisca dividir el solar en lots reparcel·lables.
- L'actuació revista un especial interès públic o social, que destaque davant d'altres actuacions ordinàries.
- Falte la col·laboració de la iniciativa privada.

### CAPÍTOL III Patrimoni públic de sòl

*Article 104. Definició del patrimoni públic de sòl i regulació dels seus objectius.*

1. El patrimoni públic de sòl és un instrument que té com a finalitat la regulació del mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística d'acord amb la legislació de l'Estat en matèria de sòl.

2. Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat afecte a la destinació que els és pròpia, format pels béns següents:

a) Béns adquirits per l'administració per a la seua incorporació al patrimoni municipal de sòl. Per a complir la seua funció, l'adquisició pot produir-se amb suficient antelació a la futura evolució de preus del terreny, la qual pot ser abans de la urbanització i, fins i tot, a l'aprovació de la planificació. Amb aquest fi és lícit condicionar la decisió d'urbanització del sòl a l'adquisició pública prèvia del terreny.

b) L'aprofitament que correspon a l'administració d'acord amb el que estableix l'article 82 d'aquest text refós.

c) Els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació de terrenys que els integren o la substitució monetària de l'aprofitament que correspon a l'administració en els casos establits en aquest text refós.

d) Els altres casos que preveu aquest text refós o la norma que la desplegue.

*Article 105. Tècniques per a la dotació del patrimoni públic de sòl. Gestió del patrimoni públic de sòl.*

1. Els béns i els recursos que integren el patrimoni públic de sòl, i també els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació, la permuta, l'arrendament o cessió de terrenys, la gestió d'aquest patrimoni i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent econòmic, s'han de destinar a la seua conservació, l'administració i l'ampliació. D'acord amb la legislació estatal del sòl, han de ser destinats a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interès social. Les actuacions d'interès social han de tenir alguns dels fins següents:

a) Obtenció de sòls i execució dels elements pertanyents a la xarxa primària de l'ordenació estructural, sempre que no estiguen adscrits o inclosos en una àrea de repartiment.

b) Execució d'obres d'urbanització no incloses en unitats d'execució.

los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

### Sección III Expropiación

*Artículo 103. Gestión de programas de actuación por la modalidad de expropiación.*

1. Los programas de actuación se gestionan, como norma general, por reparcelación. No obstante, podrán desarrollarse mediante expropiación cuando concurren razones de especial urgencia o necesidad pública, de acuerdo con el capítulo IV de este título.

2. Asimismo, el programa de actuación se ejecutará por expropiación cuando:

- La consolidación generalizada de los terrenos impida la función equidistributiva de la reparcelación.
- Por tratarse de la implantación de edificios o actividades cuya gran dimensión impida dividir el solar en lotes reparcelables.
- La actuación revista un especial interés público o social, que destaque frente a otras actuaciones ordinarias.
- Falte la colaboración de la iniciativa privada.

### CAPÍTULO III Patrimonio público de suelo

*Artículo 104. Definición del patrimonio público de suelo y regulación de sus objetivos.*

1. El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio, formado por los siguientes bienes:

a) Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo. Para cumplir su función, la adquisición puede producirse con suficiente antelación a la futura evolución de precios del terreno, pudiendo ser previa a la urbanización e incluso a la aprobación de la planificación. Con tal fin es lícito condicionar la decisión de urbanización del suelo a la previa adquisición pública del terreno.

b) El aprovechamiento que corresponde a la administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de este texto refundido.

c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en el presente texto refundido.

d) Los demás supuestos previstos en este texto refundido o en la norma que la desarrolle.

*Artículo 105. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.*

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 su conservación, administración y ampliación. 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) Obtenció de sòl i construcció d'equipaments de la xarxa secundària l'execució dels quals no estiga prevista a càrrec de les i els propietaris del sòl.

d) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la renovació urbana, la reforma interior o la rehabilitació d'habitatges.

e) Conservació i millora del medi ambient, de la infraestructura verda, de l'entorn urbà i de la protecció del patrimoni arquitectònic i del paisatge.

f) Gestió i promoció de sòl en actuacions d'iniciativa pública.

g) Els establits en l'article 76.8.

2. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl podran ser objecte de transmissió als particulars per mitjà d'alienació, constitució de drets de superfície, arrendament o un altre negoci jurídic previst en la legislació reguladora del patrimoni de les administracions públiques.

3. Com a regla general, en la gestió del patrimoni públic de sòl es preferirà l'arrendament o el lloguer a l'alienació. En cas d'alienació s'ha de preferir la del dret de superfície a la del ple domini. Amb aquests efectes:

a) L'arrendament o el lloguer s'ha de regir pel que hi ha establert en la legislació d'habitatge de la Comunitat Valenciana i sobre el patrimoni de les administracions públiques.

b) El règim del dret de superfície serà l'establert en la legislació estatal del sòl.

c) La transmissió del ple domini s'ha de fer d'acord amb la legislació estatal del sòl i amb la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques.

4. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl poden ser objecte de transmissió del seu domini, d'acord amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl i amb la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques, a través d'alguna de les modalitats següents:

a) Mitjançant alienació per concurs públic.

b) Mitjançant subhasta, quan els béns alienats no estiguen subjectes a límit en el preu d'explotació o no tinguen el preu taxat oficialment.

c) Directament per preu no inferior al valor dels terrenys a entitats de caràcter benèfic i social, cooperatives d'habitatges i a entitats promotores públiques que promoguen la construcció d'habitatges protegits. El document públic en què conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'administració considere convenients.

d) Directament mitjançant el dret de superfície a entitats de caràcter benèfic i social, a cooperatives d'habitatges i a entitats promotores públiques, amb l'objecte de construir habitatge tipificat com a social o promoure la construcció d'habitatges de protecció pública.

e) Mitjançant cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació de la referida cessió siga la construcció, sobre el sòl cedit, d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o qualsevol altra de les actuacions establides en l'apartat 1 d'aquest article.

5. Als casos compresos en aquest article, en consideració a l'estatus especial d'aquest tipus de sòls, no els seran aplicables els límits temporals que per a la cessió i explotació dels béns integrants del patrimoni de la Generalitat estableix la normativa sectorial autonòmica.

6. Els municipis han de disposar d'un patrimoni municipal de sòl amb els fins i beneficis regulats en aquest capítol.

*Article 106. Delimitació d'àmbits d'interès per a la seua incorporació al patrimoni públic de sòl.*

Per a facilitar l'adquisició de patrimoni públic de sòl, es poden delimitar, en el pla general estructural o en un pla especial amb eixa finalitat, àrees per a l'adquisició per mitjà d'expropiació de terrenys i immobles.

*Article 107. Constitució de complexos immobiliaris*

1. El planejament pot preveure en única parcel·la superfícies edificades superposades tant en la rasant com en el subsol o en el vol,

c) Obtenció de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las y 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 76.8.

2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión a particulares mediante enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otro negocio jurídico previsto en la legislación reguladora del patrimonio de las administraciones públicas.

3. Como regla general, en la gestión del patrimonio público de suelo se 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 será 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 entidades promotoras públicas 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 entidades promotoras públicas, 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.

5. A los supuestos comprendidos en este artículo, en consideración al estatus especial de este tipo de suelos, no les serán de aplicación los límites temporales que para la cesión y explotación de los bienes integrantes del patrimonio de la Generalitat establece la normativa sectorial autonómica.

6. Los municipios deben contar con un patrimonio municipal de suelo con los fines y beneficios regulados en este capítulo.

*Artículo 106. Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo.*

Para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, se pueden delimitar, en el plan general estructural o en un plan especial con esa finalidad, áreas para la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles.

*Artículo 107. Constitución de complejos inmobiliarios*

1. El planeamiento podrá prever en única parcela superficies edificadas superpuestas tanto en la rasante como en el subsuelo o en el

destinades a usos lucratiu privats i a usos de domini públic constituïts en complex immobiliari de caràcter urbanístic, podent establir-se tant en edificacions ja realitzades com en sòls no edificats, en els termes establits en la legislació estatal de sòl i complint els requisits assenyalats en l'apartat 3 de l'annex XIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

2. En tot cas, l'edificabilitat destinada a ús lucratiu privat computarà a l'efecte de la determinació dels estàndards de la xarxa secundària de dotacions i de la qualitat urbana en virtut del que hi ha establert en l'article 36 d'aquest text refós. En el supòsit previst en l'apartat 5 d'aquest article, es pot substituir la cessió de sòl dotacional pel lliurament de superfície edificada en els termes establits en l'apartat 3 de l'annex XIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

#### CAPÍTOL IV

##### *Expropiacions i ocupació directa*

###### *Article 108. Legitimació d'expropiacions.*

L'aprovació dels plans i programes d'actuació implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i els drets corresponents als fins d'expropiació o imposició de servituds. L'expropiació pot arribar només a drets limitadors del domini o facultats específiques d'aquest quan siga innecessari estendre-la a la seua totalitat.

###### *Article 109. Casos expropiatoris.*

1. L'administració pot expropiar els terrenys dotacionals establits en els plans. En el cas d'expropiació per a formar vials o noves dotacions o equipaments, els costos de l'expropiació poden repercutir-se sobre les i els propietaris de tota parcel·la edificable a la qual l'actuació dote de la condició de solar.

2. També seran objecte d'expropiació els terrenys i béns quan ho requerisca l'ampliació del patrimoni públic de sòl.

3. En les actuacions integrades i aïllades, és procedent l'expropiació si la persona propietària s'absté d'adherir-se al programa d'actuació i quan l'administració opte per la modalitat d'expropiació en la gestió del sòl, en els casos que preveu aquest text refós.

4. L'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació o altres incompliments de la funció social de la propietat que preveu aquest text refós, habilitarà per a l'expropiació de la finca de la persona que incomplisca amb deducció, si és el cas, de fins al cinquanta per cent d'aprofitament que hauria de considerar-se en el preu just si no concorreguera aquesta circumstància.

###### *Article 110. Dret a l'expropiació pregada.*

1. Quan hagen transcorregut cinc anys des de l'entrada en vigor del pla sense que s'haja portat a efecte l'expropiació de terrenys dotacionals que no hagen de ser objecte de cessió obligatòria, per no resultar possible la distribució justa de beneficis i càrregues en el corresponent àmbit d'actuació, continu o discontinu, les persones propietàries poden anunciar a l'administració competent el propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme d'acord amb la llei, si transcorren dos anys més des de l'anunci esmentat.

2. Per a sol·licitar l'expropiació pregada, la o el titular de la propietat ha de justificar la impossibilitat d'efectuar la distribució justa dels beneficis i de les càrregues en el marc del pla general. A aquest efecte, les persones propietàries poden presentar els seus fulls d'apreuament i, transcorreguts tres mesos sense que l'administració competent en notifique l'acceptació o trameta els seus fulls d'apreuament contradictoris, les i els propietaris poden recórrer a la intervenció del jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració es considera referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.

3. El que estableixen els apartats anteriors no serà aplicable:

a) A les persones propietàries de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

b) A les persones propietàries de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si, en el moment de l'afectació, els terrenys es dediquen

vuelo, destinadas a usos lucrativos privados y a usos de dominio público constituidos en complejo inmobiliario de carácter urbanístico, pudiendo establecerse tanto en edificaciones ya realizadas como en suelos no edificados, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo y cumpliendo los requisitos señalados en el apartado 3 del anexo XIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

2. En todo caso, la edificabilidad destinada a uso lucrativo privado computará a efectos de la determinación de los estándares de la red secundaria de dotaciones y de la calidad urbana en virtud de lo establecido en el artículo 36 de este texto refundido. En el supuesto contemplado en el apartado 5 de dicho artículo, se podrá substituir la cesión de suelo dotacional por la entrega de superficie edificada en los términos establecidos en el apartado 3 del anexo XIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

#### CAPÍTULO IV

##### *Expropiaciones y ocupación directa*

###### *Artículo 108. Legitimación de expropiaciones.*

La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a su totalidad.

###### *Artículo 109. Supuestos expropiatorios.*

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 las y los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.

2. También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo.

3. En las actuaciones integradas y aisladas, procede la expropiación si la persona propietaria se abstiene de adherirse al programa de actuación y cuando la administración opte por la modalidad de expropiación en la gestión del suelo, en los supuestos previstos en este texto refundido.

4. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en este texto refundido, habilitará para la expropiación de la finca de la persona que incumple con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

###### *Artículo 110. Derecho a la expropiación rogada.*

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, las personas propietarias 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. Para solicitar la expropiación rogada, la o 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, las personas propietarias 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, las y 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 las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) A las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si, en el momento de la afectación, los terrenos se dedican



a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de la seua naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació mencionades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.

c) A les persones propietàries que hagen obtingut una autorització per a usos i obres provisionals, o quan conste l'obtenció d'un rendiment econòmic, estiga o no amparat mitjançant la corresponent llicència.

4. Si, abans de transcórrer els terminis establits en aquest precepte, s'ha sotmès a informació pública i consultes una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió del sòl dotacional en una àrea de repartiment conformada per un sector, una unitat d'execució o actuació aïllada a l'efecte de la seua gestió, els terminis quedaran interromputs. El còmput dels terminis es reprendrà si transcorre un any sense haver-se produït la seua aprovació definitiva.

5. Les persones propietàries de les reserves d'aprofitament, prèvia justificació de la impossibilitat de transferir la reserva, podran sol·licitar l'expropiació i exercir els drets regulats en els punts 1 i 2, respecte dels terrenys que van cedir, en el termini de tres anys, comptats des de la reserva.

6. L'exercici del dret a instar l'expropiació per llei exigeix l'acreditació fefaent per part de la persona sol·licitant de la seua condició de persona propietària o drethavent dels terrenys dotacionals corresponents, i també d'haver tingut la condició de propietari o propietària durant la totalitat dels terminis a què es refereixen els apartats primer i segon d'aquest article o de drethavent des de la mort de la persona propietària, i sense aquest requisit no pot ser ben valorat pel jurat provincial d'expropiació forçosa. En el cas de produir-se una transmissió onerosa de la propietat durant el transcurs dels referits terminis, se n'ha de reiniciar el còmput per a la nova persona propietària.

7. Les transmissions entre vius d'aquells terrenys qualificats com a dotació pública en qualsevol de les categories relacionades en l'apartat I.2 de l'annex IV, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, en què concórreguen les condicions a què es refereix l'apartat primer d'aquest article, estan subjectes als drets de tanteig i retracte per part de l'ajuntament o l'administració competent per a la seua obtenció.

El dret de tanteig pot exercir-se dins el termini màxim de tres mesos comptadors a partir de la notificació fefaent a l'administració, prèvia a la transmissió efectuada pel propietari o propietària.

El dret de retracte pot exercir-se en el termini màxim d'un any comptador a partir del moment en què l'administració tinga constància fefaent de la transmissió. A aquest efecte, les Notaries i els Registres que autoritzen o inscriuen, respectivament, escriptures de transmissió de terrenys qualificats com a dotació pública n'han de fer coneixedora l'administració.

8. Quan s'acredite que l'exercici de l'expropiació pregada compromet seriosament els principis d'estabilitat pressupostària, sostenibilitat financera, d'eficiència en l'assignació i la utilització dels recursos públics o de responsabilitat, l'ajuntament pot declarar motivadament la impossibilitat material de complir el que preveu aquest precepte amb vista a la materialització de l'expropiació de béns i drets per ministeri de la llei.

Aquesta declaració, per a ser eficaç, ha d'acordar-se pel ple de l'ajuntament, amb audiència prèvia de la persona interessada, i produir-se abans de transcórrer els terminis previstos en aquest precepte i, en tot cas, abans de la resolució del jurat provincial d'expropiació forçosa. La declaració comporta el dret de la persona titular a percebre els interessos legals calculats d'acord amb el preu just aprovat dels terrenys afectats, fins a una efectiva adquisició en el termini màxim de cinc anys.

9. El règim de meritacions d'interessos en aquesta modalitat d'expropiacions serà el següent:

a) En la determinació del preu just, és data inicial aquella en què la persona propietària presente el seu full d'apreuament i la data final en què es notifique l'acord del jurat provincial d'expropiació forçosa a l'administració que siga competent d'acord amb el que estableix l'apartat primer.

Si el jurat incorre en mora per superar el termini màxim per a resoldre i notificar l'acord de fixació del preu just o per a resoldre el recurs

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 las personas propietarias 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 sometido a información pública y consultas una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un área de reparto conformada por un sector, una unidad de ejecución o actuación aislada a los efectos de su gestión, los plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva.

5. Las personas propietarias 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 de tres años, contados desde la reserva.

6. El ejercicio del derecho a instar la expropiación por ministerio de la ley, exige la acreditación fehaciente por parte de la persona solicitante de su condición de propietaria o causahabiente de los correspondientes terrenos dotacionales, así como de haber ostentando la condición de propietario o propietaria durante la totalidad de los plazos a que se refieren los apartados primero y segundo del presente artículo o de causahabiente desde la muerte de la persona propietaria, 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 la nueva persona propietaria.

7. Las transmisiones inter vivos de aquellos terrenos calificados como dotación pública en cualquiera de las categorías relacionadas en el apartado I.2 del anexo IV de este texto refundido o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, 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 o la propietaria.

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, las Notarías y los Registros 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 de la persona interesada, 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 de la persona 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.

9. El régimen de devengo de intereses en esta modalidad de expropiaciones será el siguiente:

a) En la determinación del justiprecio, será fecha inicial aquella en la que la persona propietaria presente su hoja de aprecio y fecha final aquella en que se notifique el acuerdo del jurado provincial de expropiación forzosa a la administración que sea competente de acuerdo con lo establecido en el apartado primero.

Si el jurado incurre en mora por superar el plazo máximo para resolver y notificar el acuerdo de fijación del justiprecio o para resolver el





de reposició que potestativament interposen qualsevol de les persones interessades, serà responsable del pagament durant el termini que excedeix d'aquest màxim, en els termes establits en la Llei d'Expropiació Forçosa.

b) Una vegada notificat l'acord pel jurat provincial d'expropiació forçosa és aplicable el que estableix l'article 57 de la Llei d'Expropiació Forçosa, havent l'administració competent d'abonar el preu just en el termini de sis mesos. Transcorregut aquest termini s'han de meritament interessos que es computaran des de la presentació del full d'apreuament fins que es produïska el complet pagament del preu just, descomptant la demora imputable al jurat.

#### *Article 111. Expropiació individualitzada o conjunta.*

1. El preu just dels béns i drets expropiats es fixarà d'acord amb els criteris de valoració de la legislació estatal sobre el sòl per mitjà d'expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta. Si hi ha acord amb la part expropiada, es podrà satisfer en espècie.

2. L'expropiació individualitzada es tramitarà seguint el procediment de la normativa estatal sobre règim del sòl i expropiació forçosa.

#### *Article 112. Procediment de taxació conjunta.*

1. Quan s'aplique el procediment de taxació conjunta, l'administració expropiant formarà l'expedient d'expropiació, el qual contindrà, almenys, els documents següents:

a) Determinació de l'àmbit expropiable, segons la delimitació ja aprovada, amb els documents que la identifiquen quant a situació, superfície i límits, segons el certificat registral, acompanyats d'un plànol de situació en el terme municipal i d'un plànol parcel·lari.

b) Fixació de preus raonada per grups d'immobles o categories de terrenys, segons les seues condicions d'urbanització i la resta d'elements que s'han de considerar d'acord amb la legislació de valoracions.

c) Fulls de preu just individualitzat de cada finca, d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.

d) Fulls de preu just que corresponguen a altres indemnitzacions.

2. El projecte d'expropiació amb els documents assenyalats serà exposat al públic pel termini d'un mes perquè les persones que puguen resultar interessades formulen les observacions i les reclamacions que consideren convenients, en particular pel que fa a la titularitat o la valoració dels seus respectius drets.

3. Els errors no denunciats i justificats en aquest moment, una vegada aprovat l'expedient expropiatori, no donaran lloc a la seua nul·litat ni a la reposició d'actuacions, no obstant això, les persones interessades conservaran el seu dret a ser indemnitzats, quan siga procedent.

4. La informació pública s'efectuarà per mitjà de la inserció d'anuncis en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic dels de major circulació de la província.

5. Les taxacions es notificaran individualment als que figuren com a titulars de béns o drets en l'expedient, per mitjà del trasllat literal de corresponent full d'apreuament i de la proposta de fixació dels criteris de valoració, perquè puguen formular alegacions o una valoració contradictòria en el termini d'un mes comptador a partir de la data de notificació.

6. L'administració expropiant finalitzarà l'expedient de taxació conjunta mitjançant una resolució motivada.

7. Aquesta resolució legitimarà l'ocupació dels béns o drets afectats, amb el pagament previ o depòsit de l'import íntegre de la valoració establida i produirà els efectes previstos en la Llei d'Expropiació Forçosa.

8. Les persones interessades podran impugnar el preu just, a l'efecte de la seua determinació definitiva en via administrativa, davant del Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa. En aquest cas, l'Administració ha de donar trasllat de l'expedient a aquest últim.

#### *Article 113. Ocupació directa.*

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys afectes pel planejament a dotacions públiques, mitjançant el reconeixement al seu titular del dret a integrar-se en una unitat d'execució amb excés d'aprofitament real. L'ocupació directa requerirà la determinació prèvia per l'administració actuant dels aprofitaments urbanístics susceptibles

recurso de reposición que potestativamente interpongan cualquiera de las personas interesadas, será responsable del pago durante el plazo que exceda de ese máximo, en los términos establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa.

b) Una vez notificado el acuerdo por el jurado provincial de expropiación forzosa será de aplicación lo establecido en el artículo 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, debiendo la administración competente abonar el justiprecio en el plazo de seis meses. Transcurrido dicho plazo se devengarán nuevamente intereses que se computarán desde la presentación de la hoja de aprecio hasta que se produzca el completo pago del justiprecio, descontando la demora imputable al jurado.

#### *Artículo 111. Expropiación individualizada o conjunta.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con la parte expropiada, se podrá satisfacer en especie.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa.

#### *Artículo 112. 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:

a) Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.

b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.

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

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a su nulidad ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, las personas interesadas su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a quienes aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.

7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa.

8. Las personas interesadas podrán impugnar el justiprecio, a efectos de su determinación definitiva en vía administrativa, ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a este último.

#### *Artículo 113. Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la administración actuante de los aprovecha-



d'adquisició per la o el titular del terreny que cal ocupar i de la unitat d'execució en què, per excedir l'aprofitament real de l'apropiable pel conjunt de persones propietàries inicialment inclosos en aquesta, hagen de fer-se efectius aquests aprofitaments.

2. L'aplicació d'aquesta modalitat d'obtenció de terrenys dotacionals haurà d'ajustar-se al procediment que es determine en la legislació urbanística, amb respecte, en tot cas, de les regles següents:

a) Es publicarà la relació de terrenys i propietàries i propietaris afectats, aprofitaments urbanístics corresponents a cadascun d'aquests i unitat o unitats d'execució on hauran de fer-se efectius els seus drets, i es notificarà a les persones propietàries afectades l'ocupació prevista i les altres circumstàncies concurrents.

b) La persona propietària disposarà d'un termini de dos mesos des de l'anterior notificació per a efectuar una contraoferta per a la cessió pactada del sòl, a través d'una compensació econòmica o la seua integració en unitat d'execució o en condicions diferents de les ofertes per l'Administració.

c) L'ocupació només podrà dur-se a terme transcorregut el termini de dos mesos des de la notificació. En l'expedient haurà d'acreditar-se per l'administració l'intent efectiu d'arribar a un acord amb la persona propietària que haja efectuat contraoferta justificant la causa que impedeix la seua acceptació. L'ocupació implicarà l'alçament d'acta en què es farà constar, almenys:

1r. Lloc i data de l'atorgament i determinació de l'administració actuant

2n. Identificació de les i els titulars dels terrenys ocupats i la seua situació registral.

3r. Superfície ocupada i aprofitaments urbanístics que els corresponguen

4t. Unitat d'execució on es faran efectius els dits aprofitaments.

d) S'entendran les actuacions amb el Ministeri Fiscal en el cas de les persones propietàries desconegudes, no compareixents, persones amb discapacitat sense persona que les represente o quan es tracte de propietat litigiosa.

e) L'òrgan actuant expedirà, a favor de cadascun de les persones propietàries dels terrenys ocupats, certificació dels aspectes assenyalats en la regla c anterior. Una còpia de la certificació esmentada, acompanyada del pla corresponent, es trametarà al registre de la propietat per a inscriure la superfície ocupada a favor de l'administració en els termes establerts reglamentàriament.

f) Simultàniament a la inscripció a què es refereix la regla anterior, s'obrirà foli registral independent a l'aprofitament urbanístic corresponent a la finca ocupada segons la certificació, i al dit foli es traslladaran les inscripcions de domini i la resta de drets reals vigents sobre la finca amb anterioritat a l'ocupació.

## TÍTOL II

### Programació i execució de l'actuació urbanística

#### CAPÍTOL I

*El programa d'actuació. Concepte, finalitat i classes*

##### Secció I

Objecte i àmbit del programa d'actuació

*Article 114. Objecte del programa d'actuació.*

Els programes d'actuació tindran per objecte:

a) Ordenar el procés de gestió urbanística.

b) Regular les relacions entre persones propietàries, agent urbanitzador i administració.

c) Determinar els drets i obligacions de les persones afectades, delimitant el seu contingut econòmic.

d) Planificar la cronologia i les etapes per al desenvolupament de les obres i actuacions reparcel·làries.

e) Delimitar o redelimitar unitats d'execució.

f) Concretar reserves de terrenys per a vivendes subjectes a algun règim de protecció pública.

g) Si és el cas, programar l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis.

mientos urbanísticos susceptibles de adquisición por la o el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de personas propietarias inicialmente incluidas en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

2. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:

a) Se publicará la relación de terrenos y propietarias y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de estos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a las personas propietarias afectadas la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

b) La persona propietaria dispondrá de un plazo de dos meses desde la anterior notificación para efectuar una contraoferta para la cesión pactada del suelo, a través de una compensación económica o su integración en unidad de ejecución o en condiciones distintas a las ofertadas por la Administración.

c) La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación. En el expediente deberá acreditarse por la administración el efectivo intento de alcanzar un acuerdo con la persona propietaria que hubiera efectuado contraoferta justificando la causa que impide su aceptación. La ocupación implicará el levantamiento de acta en la que se hará constar, al menos:

1.º Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la administración actuante.

2.º Identificación de las y los titulares de los terrenos ocupados y su situación registral.

3.º Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

4.º Unidad de ejecución donde se harán efectivos dichos aprovechamientos.

d) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de personas propietarias desconocidas, no comparecientes, personas con discapacidad sin persona que las represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

e) El órgano actuante expedirá, a favor de cada una de las personas propietarias de los terrenos ocupados, certificación de los extremos señalados en la regla c anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al registro de la propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la administración en los términos establecidos reglamentariamente.

f) Simultáneamente a la inscripción a que se refiere la regla anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

## TÍTULO II

### Programación y ejecución de la actuación urbanística

#### CAPÍTULO I

*El programa de actuación. Concepto, finalidad y clases*

##### Sección I

Objeto y ámbito del programa de actuación

*Artículo 114. Objeto del programa de actuación.*

Los programas de actuación tendrán por objeto:

a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.

b) Regular las relaciones entre personas propietarias, agente urbanizador y administración.

c) Determinar los derechos y obligaciones de las personas afectadas, delimitando su contenido económico.

d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.

e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.

f) Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

g) En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.



*Article 115. Tipus i àmbit territorial i temporal dels programes d'actuació.*

1. Els programes d'actuació podran tindre per objecte una actuació integrada o aïllada.
2. El programa d'actuació integrada comprendrà una o diverses unitats d'execució, el qual planificarà la seua urbanització i gestió, i podrà delimitar el seu àmbit o redelimitar l'àmbit anteriorment previst en altres plans per a assegurar la correcta integració de l'actuació en el seu entorn.
3. L'actuació podrà estendre's a nous terrenys viaris de connexió, ampliant la unitat d'execució, en la qual també s'inclouran les parcel·les adjacents que queden així dotades de la condició de solar, llevat que, per consolidació, resulte impossible reparcel·lar-les. Aquestes ampliacions respectaran les regles d'equidistribució del pla general estructural, sense alterar l'aprofitament subjectiu de les parts afectades. Els qui suporten voluntàriament l'excés dotacional tindran dret a reservar-se l'aprofitament del sòl cedit de més per a transferir-lo a altres reparcel·lacions amb excedent d'aprofitament.
4. Els programes d'actuació poden tindre per objecte actuacions aïllades per a aquells casos en què no siga procedent directament l'atorgament de llicència urbanística, com ara la rehabilitació o edificació en àmbits de plans de reforma interior o solars en règim d'edificació forçosa. En aquests casos, l'àmbit de l'actuació inclourà els terrenys necessaris per a finalitzar la urbanització, si és el cas, i materialitzar l'edificació. Els programes d'actuació aïllada es regiran pel que disposa el capítol V d'aquest títol i, en el que no s'hi preveu, pel règim establert per als programes d'actuació integrada.
5. El termini inicial per a l'execució d'un programa d'actuació no serà superior a cinc anys, excepte quan concórreguen circumstàncies excepcionals que en justifiquen la pròrroga. Les pròrrogues no podran atorgar-se per un termini total adicional superior a cinc anys.

Secció II

Continguts del programa d'actuació integrada

*Article 116. Objectius legals del programa d'actuació integrada.*

Els programes d'actuació integrada tenen els objectius legals següents:

- a) Gestionar la transformació física i jurídica de les finques afectades.
- b) Urbanitzar completament les unitats d'execució o les parcel·les que comprega, realitzant com a mínim les obres següents:
  - 1.r Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de viants, tractament d'espais lliures, mobiliari urbà i senyalització.
  - 2.n Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.
  - 3.r Sistema de sanejament i depuració d'aigües residuals, i sistema d'evacuació d'aigües pluvials, mitjançant xarxes separatives. La depuració d'aigües residuals s'ha de fer mitjançant la connexió al sistema públic existent o, excepcionalment, mitjançant la construcció d'un sistema propi.
  - 4.t Xarxa de distribució d'energia elèctrica, gasificació i comunicacions.
  - 5.è Xarxa d'enllumenat públic.
  - 6.è Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.
- c) Executar les obres de connexió i integració adequada de la urbanització amb la xarxa viària i de mobilitat, i amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, de comunicacions i de serveis públics existents.
- d) Suplementar les infraestructures i els espais públics o les reserves dotacionals en el que és necessari per a mantenir equilibradament o millorar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servei existents i exigibles.
  - e) Obtenir gratuïtament, a favor de l'administració:
    - 1.r Els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a ella pel planejament.
    - 2.n Les parcel·les que corresponguen legalment, amb destinació al patrimoni públic de sòl. L'adscripció de cessions externes ha de complir les regles d'equidistribució del planejament.
    - f) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis.

*Artículo 115. Tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación.*

1. Los programas de actuación podrán tener por objeto una actuación integrada o aislada.
2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.
3. La actuación podrá extenderse a nuevos terrenos viarios de conexión, ampliando la unidad de ejecución, en la que también se incluirán las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar, salvo que, por consolidación, resulte imposible reparcelarlas. Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de las partes afectadas. Quienes soporten voluntariamente el exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.
4. Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en él, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada.
5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

Sección II

Contenidos del programa de actuación integrada

*Artículo 116. Objetivos legales del programa de actuación integrada.*

Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
  - 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
  - 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - 3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
  - 4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
  - 5.º Red de alumbrado público.
  - 6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
  - e) Obtenir gratuïtament, a favor de la administració:
    - 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella 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) Realitzar obres determinades de rehabilitació o edificació, d'ús públic o privat, en els supòsits que estableix aquest text refós.

h) Per a garantir el dret al realotjament de les persones residents afectades per una actuació, la part promotora de l'actuació urbanística estarà obligada a oferir un habitatge de substitució que tinga les condicions d'habitabilitat pròpies d'un habitatge de protecció oficial. L'habitatge de substitució ha d'estar situat preferentment en el mateix barri, excepte per acord explícit entre la persona afectada o justificació de la impossibilitat de complir aquest requisit, segons els termes que s'establisquen reglamentàriament. En aquest últim cas l'habitatge de substitució ha d'estar situat en el lloc més pròxim possible a la residència afectada.

*Article 117. Contingut documental del programa d'actuació integrada. Alternativa tècnica i proposició juridicoeconòmica.*

1. Tot programa d'actuació integrada comprén dos documents: alternativa tècnica i proposició juridicoeconòmica.

2. L'alternativa tècnica inclou, almenys:

a) Plànol d'ordenació de l'àmbit d'actuació, que reflectisca l'ordenació detallada prèviament aprovada que desenvolupe.

b) Memòria justificativa del compliment de les condicions d'integració amb l'entorn.

c) Projecte de les obres programades, amb:

1.r Una memòria en què es descriga l'objecte de les obres, que arrellegarà els antecedents i la situació prèvia a aquestes, les necessitats que s'han de satisfer i la justificació de la solució adoptada, on s'han de detallar els factors de tot tipus que s'han de tindre en compte.

2.n Els plànols de conjunt i de detall necessaris perquè l'obra quede perfectament definida, així com els que delimiten l'ocupació de terrenys i la restitució de servituds i la resta de drets reals, si és el cas, i serveis afectats per la seua execució.

3.r El plec de prescripcions tècniques particulars, on es farà la descripció de les obres i es regularà la seua execució, amb expressió de la forma en què s'hi durà a terme, les obligacions d'ordre tècnic que corresponguen a l'empresa contractista, i la manera en què es durà a terme el mesurament de les unitats executades i el control de qualitat dels materials usats i del procés d'execució.

4.t Les referències de qualsevol tipus en què es fonamentarà el replantejament de l'obra.

5.t L'estudi de seguretat i salut o, si és el cas, l'estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes que preveuen les normes de seguretat i salut en les obres.

6.t Si el programa comporta compromís d'edificació o rehabilitació, bastarà amb el projecte bàsic respecte de les obres d'edificació o rehabilitació.

d) Inventari preliminar de construccions i plantacions que es puguen veure afectades.

3. En absència d'ordenació detallada, o quan aquesta o l'ordenació estructural pretenga modificar-se, al programa d'actuació integrada s'ha d'adjuntar un pla parcial, pla de reforma interior, estudi de detall o modificació del pla d'ordenació detallada. Aquests plans han d'establir, completar o remodelar l'ordenació detallada o estructural, en tots o alguns dels seus aspectes, i s'han de tramitar i aprovar juntament amb el programa d'actuació integrada.

Quan el programa el gestione de forma indirecta per agent urbanitzador o per les persones propietàries, i excepte les especificitats establides en l'article 36.4 d'aquest text refós per a les actuacions integrades en sòl urbà, els instruments de planejament que s'adjunten al programa no poden:

a) Canviar la classificació de més d'un 10 % de la superfície del sòl que s'ha de gestionar en el programa.

b) Modificar l'ús predominant que el planejament preveja per als sòls urbanitzables objecte de la programació.

c) Augmentar o disminuir en més d'un 10 % l'edificabilitat prevista en el planejament per als sòls afectats.

4. La proposició juridicoeconòmica es formalitzarà: en una memòria i unes normes d'actuació, per a la gestió directa; o en una memòria i un conveni urbanístic, per a la gestió indirecta i per a la gestió per les persones propietàries. Regularà les obligacions i drets de l'agent urbanitzador, de les persones propietàries adherides al programa d'actua-

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada 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 la parte promotora 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.

*Artículo 117. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.*

1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

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.

Quando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido 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. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo



ció integrada i de l'administració, de conformitat amb el que estableix aquest text refós i la legislació de l'Estat, i contindrà:

a) Una estimació de cada un dels conceptes econòmics constitutius de les càrregues de l'actuació i el seu cost màxim total, segons els conceptes enunciats en l'article 150 d'aquest text refós, la qual desglossarà per a cada un d'aquests: els costos per fases i partides; les càrregues globals màximes, i les càrregues unitàries repercutides per metre quadrat de terreny originari i per unitat d'aprofitament.

b) La forma de retribució a l'agent urbanitzador, incloent-hi el coeficient de canvi i la correlativa valoració del sòl als efectes de la retribució en terreny.

c) Els terminis que es proposen per a l'execució del programa d'actuació integrada, amb determinació de les fases en què es realitzaran les obligacions i els compromisos hi establits i el termini total d'execució de l'actuació. Aquest últim termini serà susceptible de pròrrogues expressives, per causa justificada, atorgades abans de la data prevista de caducitat, i complint les limitacions establides en l'article 115.5 d'aquest text refós.

d) Memòria de viabilitat econòmica i de sostenibilitat econòmica, en els termes establits per la legislació de l'Estat sobre el sòl i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

## CAPÍTOL II

### *L'agent urbanitzador. Concepte, funció i modalitats de gestió*

*Article 118. L'agent urbanitzador: concepte i funcions.*

1. L'agent urbanitzador és responsable d'executar una actuació urbanística subjecta a programa d'actuació integrada. Tot programa d'actuació integrada ha de designar el seu agent urbanitzador i regular els seus compromisos, obligacions i drets.

2. Són funcions de l'agent urbanitzador:

a) Promoure, gestionar i finançar l'actuació programada, al seu compte i risc.

b) Promoure la redacció dels projectes tècnics necessaris per a això.

c) Contractar les obres públiques que comprega l'actuació d'acord amb la legislació de contractes del sector públic en els casos que preveu aquest text refós, i gestionar la seua execució en qualitat de part promotora d'elles i respondre del seu pagament i la resta d'obligacions que legalment o contractualment haja assumit davant del contractista.

d) Elaborar i impulsar la reparcel·lació.

e) Suportar el cost d'urbanització corresponent als terrenys de la seua propietat o que li siguen adjudicats en concepte de retribució i obtenir les retribucions corresponents a l'execució del programa d'actuació de les persones propietàries adherides.

f) Assumir l'adquisició dels terrenys que li siguen transmesos a canvi de la seua activitat urbanitzadora i, quan corresponga, també la dels terrenys de les persones propietàries que s'abstinguen de participar en la reparcel·lació.

g) Promoure les edificacions i les activitats privades sobre les parcel·les o immobles que se li adjudiquen com a conseqüència del desenvolupament del programa d'actuació integrada, en els casos en què així s'haja convingut pel seu interès social o per les seues necessitats funcionals.

*Article 119. Modalitats de la gestió urbanística.*

1. Correspon a l'administració actuant triar raonadament la modalitat de gestió pública, directa o indirecta, en programar cada actuació.

2. La condició d'agent urbanitzador prioritàriament haurà d'assumir-la, en exercici directe de les seues competències, la pròpia administració o els organismes, les entitats o les empreses de capital íntegrament públic que en depenguen, en règim de gestió directa del programa d'actuació integrada.

3. Quan l'administració, per raons d'insuficiència de mitjans personals o materials o altres circumstàncies que han de quedar justificades en l'expedient, decidisca no fer-se càrrec de la gestió directa de la funció urbanitzadora, podrà adoptar un acord motivat d'assignació de la gestió urbanística del programa d'actuació integrada a les persones propietàries del sòl de l'àmbit de l'actuació.

establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

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.

## CAPÍTULO II

### *El agente urbanizador. Concepto, función y modalidades de gestión*

*Artículo 118. El agente urbanizador: concepto y funciones.*

1. El agente urbanizador es responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su agente urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.

2. Son funciones del agente urbanizador:

a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.

b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.

c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

d) Elaborar e impulsar la reparcelación.

e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.

f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.

g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interès social o por sus necesidades funcionales.

*Artículo 119. Modalidades de la gestión urbanística.*

1. Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.

2. La condición de agente 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.

3. 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 un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.



4. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió per les persones propietàries, la condició d'agent urbanitzador pot atribuir-se, sempre que s'aprecie la viabilitat de l'actuació, en règim de gestió indirecta, a una persona o empresa mixta mitjançant un procediment de pública concurrència.

5. En tot cas, l'adquisició, pel procediment i en les condicions previstes en aquest text refós, de la condició d'urbanitzadora per persona diferent de la pròpia administració urbanística o les seues entitats instrumentals, ha de ser sempre a compte i risc de l'agent urbanitzador i comporta la transferència del risc operacional inherent a la realització del conjunt d'actuacions que incorpore l'adjudicació.

*Article 120. Requisits per a l'assignació de la condició d'agent urbanitzador en règim de gestió urbanística per les persones propietàries.*

1. L'administració actuant podrà assignar la condició d'agent urbanitzador, en règim de gestió urbanística per les persones propietàries, a titulars de sòl que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

a) A la persona propietària única o a les persones propietàries de la totalitat dels terrenys de titularitat privada de l'àmbit del programa d'actuació integrada.

b) A les persones propietàries de terrenys, a l'agrupació d'interès urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques sempre que formulen i assumisquen l'execució del programa d'actuació integrada que disposen de més del 60 per cent de la superfície dels terrenys de l'àmbit de l'actuació descomptats els sòls que ja siguen d'ús i domini públic.

c) A les persones propietàries de terrenys, a l'agrupació d'interès urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques sempre que disposen del 50 per cent de la superfície dels terrenys de l'actuació descomptats els sòls que ja siguen d'ús i domini públic i, a més, obtenen l'acceptació dels titulars de més del 40 per cent de les parcel·les registrals privades de l'àmbit esmentat.

2. En el cas d'actuacions en el medi urbà, poden actuar en règim de gestió urbanística per persones propietàries els subjectes obligats a què es refereix l'article 17.5 text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

3. En els supòsits indicats anteriorment, la designació de l'urbanitzador s'acorda per l'administració en aprovar el programa d'actuació integrada en règim d'excepció licitadora i segons els termes en el conveni urbanístic corresponent.

*Article 121. Assignació de la condició d'agent urbanitzador en règim de gestió urbanística pública.*

1. Quan l'administració actuant, en els termes de l'article 119 d'aquest text refós, opte per la gestió indirecta, l'agent urbanitzador serà designat per l'administració en pública concurrència, respectant les regles de transparència, tracte igualitari i no discriminació, d'acord amb el procediment establert en aquest text refós i, supletòriament, en la legislació de contractes del sector públic. La seua designació s'acorda quan s'aprova el programa d'actuació integrada i segons els termes d'aquest expressats en el corresponent conveni urbanístic.

2. Per a la designació de l'agent urbanitzador en els casos de gestió indirecta del programa d'actuació integrada, s'observaran els requisits de capacitat i solvència següents:

a) Podran ser urbanitzadores i promoure programes d'actuació integrada totes les persones, naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar, siguen o no propietàries dels terrenys afectats, sempre que no estiguen incurses en causes d'incapacitat o inhabilitació per a l'exercici de la seua funció com a agent públic, de conformitat amb la normativa aplicable en matèria de contractació del sector públic.

b) L'agent urbanitzador ha d'acreditar la seua solvència tècnica i econòmica per a exercir les seues funcions. L'administració podrà exigir requisits específics de solvència per a cada actuació concreta, així com el compliment de normes de qualitat ambiental i normes de gestió en atenció i en proporció a les seues característiques, requisits que ha

4. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de agente urbanizador podrá atribuirse, siempre que se apreciase la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a una persona o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrència.

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

*Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.*

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

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias 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) A las personas propietarias 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 en régimen de gestión urbanística por personas propietarias los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

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

*Artículo 121. Asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión indirecta.*

1. Cuando la administración actuante, en los términos del artículo 119 de este texto refundido, opte por la gestión indirecta, el agente urbanizador será designado por la administración en pública concurrència, respetando las reglas de transparencia, trato igualitario y no discriminación, de acuerdo con el procedimiento establecido en este texto refundido y, supletoriamente, en la legislación de contratos del sector público. Su designación se acuerda al aprobar el programa de actuación integrada y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

2. Para la designación del agente urbanizador en los supuestos de gestión indirecta del programa de actuación integrada, se observarán los siguientes requisitos de capacidad y solvencia:

a) Podrán ser urbanizadoras y promover programas de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, siempre que no estén incursas en causas de incapacidad o inhabilitación para el desempeño de su función como agente público, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

b) El agente urbanizador debe acreditar su solvencia técnica y económica para desempeñar sus funciones. La administración podrá exigir requisitos específicos de solvencia para cada concreta actuación, así como el cumplimiento de normas de calidad ambiental y normas de gestión en atención y proporción a sus características, debiendo estable-





d'establir i publicitar amb caràcter previ a la presentació d'ofertes en les bases de programació. Tot això de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.

c) No és exigible la classificació de contractista regulada en la legislació de contractes del sector públic per a ser agent urbanitzador, excepte en els casos en què, per aplicació d'aquest text refós, siga aquest qui realitze directament les obres d'urbanització.

#### *Article 122. Caràcter indelegable de les funcions d'autoritat.*

1. Les funcions d'autoritat que corresponen a l'administració actuante són indelegables. Si l'agent urbanitzador és una empresa o entitat pública sense potestat expropiatòria, aquestes funcions correspondran a la seua administració tutelar.

2. L'agent urbanitzador només pot requerir a la persona propietària el pagament o l'entrega de béns després de la resolució administrativa corresponent. Per a compel·lir al compliment forços d'ordes, és necessària la mediació, intervenció o presència dels òrgans públics o persones funcionaries competents i les garanties previstes en dret, això sense perjudi de les relacions voluntàries de dret privat entre les parts afectades.

3. Les notificacions de l'agent urbanitzador, per a citar al compliment o exercici de deures i accions de dret públic, han de consignar el text literal de la resolució administrativa que l'empara, amb el seu fonament legal, motivació, part dispositiva i expressió de recursos.

### CAPÍTOL III

#### *El procediment de programació*

##### Secció I

##### Règim de gestió directa

#### *Article 123. Procediment de programació en règim de gestió directa i òrgans competents per a promoure-la.*

1. Les administracions públiques, en l'àmbit de les seues competències respectives, per si mateixes o a través d'organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, mitjançant gestió directa, poden promoure programes d'actuació integrada, i també els instruments per al desenvolupament i l'execució d'aquesta.

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió directa es tramitaran conforme al procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, i aquest haja sigut sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica d'acord amb la legislació estatal i a aquest text refós, es tramitaran conforme al procediment de l'article 61 d'aquest text refós, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègica previstes en els articles 52 i 53.

3. Mitjançant subscripció del conveni urbanístic corresponent, les persones propietàries constituïdes en una agrupació d'interés urbanístic, podran col·laborar amb l'administració actuante en l'execució de l'actuació urbanitzadora, en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

##### Secció II

##### Règim de gestió per les persones propietàries

#### *Article 124. Procediment de programació en règim de gestió per les persones propietàries.*

1. Les persones propietàries dels terrenys de l'àmbit del programa d'actuació integrada, en els termes establits en aquest text refós, poden promoure aquests programes, així com els instruments per al seu desenvolupament i execució.

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió per les persones propietàries es tramitaran conforme al procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, i aquest haja sigut sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica d'acord amb la legislació estatal i a aquest text refós, es tramitaran conforme al procediment de l'article 61 d'aquest text refós, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègiques previstes en els articles 52

cerlo y publicitarlo con carácter previo a la presentación de ofertas en las bases de programación. Todo ello de conformidad con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

c) No es exigible la clasificación de contratista regulada en la legislación de contratos del sector público para ser agente urbanizador, salvo en los supuestos en que, por aplicación de este texto refundido, sea este quien realice directamente las obras de urbanización.

#### *Artículo 122. Carácter indelegable de las funciones de autoridad.*

1. Las funciones de autoridad que corresponden a la administración actuante son indelegables. Si el agente urbanizador es una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones correspondrán a su administración tutelar.

2. El agente urbanizador solo puede requerir a la persona propietaria el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente. Para compeler al cumplimiento forzoso de órdenes, es necesaria la mediación, intervención o presencia de los órganos públicos o personas funcionarias competentes y las garantías previstas en derecho, ello sin perjuicio de las relaciones voluntarias de derecho privado entre las partes afectadas.

3. Las notificaciones del agente urbanizador, para emplazar al cumplimiento o ejercicio de deberes y acciones de derecho público, han de consignar el texto literal de la resolución administrativa que las ampara, con su fundamento legal, motivación, parte dispositiva y expresión de recursos.

### CAPÍTULO III

#### *El procedimiento de programación*

##### Sección I

##### Régimen de gestión directa

#### *Artículo 123. Procedimiento de programación en régimen de gestión directa y órganos competentes para promoverla.*

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 este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53.

3. Mediante suscripción del convenio urbanístico correspondiente, las personas propietarias constituídas en una agrupación de interés urbanístico, podrán colaborar con la administración actuante en la ejecución de la actuación urbanizadora, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

##### Sección II

##### Régimen de gestión por las personas propietarias

#### *Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.*

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias 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 este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estra-



i 53. Així mateix, regirà en aquests supòsits el que preveu l'article 163 d'aquest text refòs respecte de la selecció de l'empresari constructor en els supòsits de gestió indirecta.

3. En concret, per a aquests programes les persones propietàries han d'iniciar la tramitació del procediment segons el que hi ha establert en l'article 127 d'aquest text refòs. Només es pot aplicar el que hi ha establert en l'article 127, apartat 4, últim paràgraf, en el cas que calga un instrument de planejament, a l'efecte de la realització de les actuacions d'avaluació ambiental estratègica establides en els articles 52 i 53 d'aquest text refòs.

4. Després d'haver-se admès a tràmit la iniciativa o d'haver-se rebut el document ambiental en el cas que la proposta incorpore un document de planejament, l'alcalde ha d'efectuar les actuacions següents:

a) Ha de requerir la persona aspirant a agent urbanitzador perquè en el termini màxim de tres mesos presente la documentació completa de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada i proposició juridicoeconòmica.

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

Secció III  
Règim de gestió indirecta  
Subsecció I. Empresa mixta

*Article 125. Gestió del programa d'actuació integrada per mitjà d'empresa mixta.*

1. Les administracions públiques, ens i organismes del sector públic competents per a la gestió directa del programa d'actuació integrada podran escometre la seua gestió indirecta per mitjà d'empreses mixtes, constituïdes per al desenvolupament d'actuacions concretes, quan raons d'interès públic ho aconsellen.

2. La constitució d'empreses mixtes es realitzarà de conformitat amb la legislació vigent en aquesta matèria, i complirà així mateix les regles, garanties i terminis de transparència i lliure concurrència establits per a la gestió indirecta dels programes d'actuació integrada. Podrà cedir-se la condició d'agent urbanitzador que tinga l'administració o empresa pública quan l'evolució de les circumstàncies econòmiques ho aconselle, amb les mateixes garanties que per a la seua constitució.

3. La tramitació i aprovació del programa d'actuació integrada, una vegada constituïda l'empresa mixta de conformitat amb l'apartat anterior, es realitzarà d'acord amb la regulació establida per a la gestió directa. Així mateix, regirà en aquests casos el que preveu l'article 164 d'aquest text refòs respecte de la selecció de l'empresa constructora en els casos de gestió directa.

Subsecció II. Actuacions prèvies al procediment d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada

*Article 126. Iniciativa per a promoure els programes d'actuació integrada.*

L'administració urbanística actuant iniciarà el procediment d'aprovació dels programes d'actuació integrada, d'ofici o a instància d'una persona particular, siga o no propietària.

*Article 127. Consulta prèvia per al desenvolupament d'una iniciativa particular de programa d'actuació integrada.*

1. Les persones particulars interessades a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietàries dels terrenys, podran obtenir de les administracions informació completa sobre els documents, resolucions i previsions oficials que condicionen el desenvolupament de cada actuació o sol·licitar que se'ls autoritze a ocupar temporalment finques, amb les garanties de la legislació expropiatòria, per a obtenir la informació pertinent.

2. L'administració o les persones particulars interessades a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietàries dels terrenys, han d'elaborar un document de sol·licitud d'inici del procediment, que expresse les característiques essencials de la seua iniciativa i

técnicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, 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 52 y 53 de este texto refundido.

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 o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá a la persona 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.

Sección III  
Régimen de gestión indirecta  
Subsección I. Empresa mixta

*Artículo 125. Gestión del programa de actuación integrada mediante empresa mixta.*

1. Las Administraciones públicas, entes y organismos del sector público competentes para la gestión directa del programa de actuación integrada podrán acometer su gestión indirecta mediante empresas mixtas, constituidas para el desarrollo de actuaciones concretas, cuando razones de interés público lo aconsejen.

2. La constitución de empresas mixtas se realizará de conformidad con la legislación vigente en esta materia, cumpliendo asimismo las reglas, garantías y plazos de transparencia y libre concurrencia establecidos para la gestión indirecta de los programas de actuación integrada. Podrá cederse la condición de agente urbanizador que ostente la administración o empresa pública cuando la evolución de las circunstancias económicas lo aconseje, con las mismas garantías que para su constitución.

3. La tramitación y aprobación del programa de actuación integrada, una vez constituida la empresa mixta conforme al apartado anterior, se realizará de acuerdo con la regulación establecida para la gestión directa. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 164 de este texto refundido respecto de la selección de la empresa constructora en los supuestos de gestión directa.

Subsección II. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada

*Artículo 126. Iniciativa para promover los programas de actuación integrada.*

La administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de persona particular, sea o no propietaria.

*Artículo 127. Consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa de actuación integrada.*

1. Las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, podrán obtener de las administraciones información completa sobre los documentos, resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación o solicitar que se les autorice a ocupar temporalmente fincas, con las garantías de la legislación expropiatoria, para obtener la información pertinente.

2. La administración o las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique



justifique l'oportunitat de proposar l'actuació urbanística, amb el contingut següent:

- a) Objectius del programa.
- b) Abast, àmbit i contingut de l'alternativa que es proposa.
- c) Desenvolupament previsible del programa.
- d) Descripció del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.
- e) Efectes previsibles sobre el medi ambient i sobre els elements estratègics del territori.
- f) La incidència en els instruments de planificació urbanística i sectorial existents.

3. Quan la iniciativa siga d'una persona particular, propietària o no dels terrenys, l'alcalde o l'alcaldesa resoldrà, en el termini màxim d'un mes, l'admissió a tràmit de la iniciativa. En el cas d'admetre-la a tràmit, a fi que l'ajuntament adopte la proposta, l'alcaldia podrà introduir les modificacions que siguen pertinents d'acord amb l'interès general municipal. Transcorregut un mes des de la presentació sense resolució expressa, la iniciativa s'entendrà no admesa a tràmit.

4. Si la iniciativa és presentada per qui no tinga la condició de persona propietària a què fa referència l'article 120 d'aquest text refós, l'alcaldia, després de l'admissió a tràmit, notificarà a les persones propietàries la iniciativa presentada, als efectes que manifesten si tenen voluntat de realitzar l'actuació en règim de gestió per les i els propietaris, excepte en el cas que siga resolta la gestió directa del programa per l'ajuntament i, en aquest cas, es procedirà d'acord amb el que estableix l'article 123 d'aquest text refós.

Si, en el termini de tres mesos des de la notificació, les i els propietaris que posseeixen les característiques indicades en l'article 120 esmentat no realitzen manifestació favorable, es podrà continuar la programació en règim de gestió pública indirecta. Si aquestes persones propietàries manifesten la voluntat de realitzar la programació i l'execució de l'actuació per mitjà de gestió per elles mateixes, es procedirà d'acord amb el que estableix l'article 124.4 d'aquest text refós.

Quan la iniciativa s'acompanye d'un instrument de planejament, a més de la documentació de l'article 127.2, s'haurà de presentar un document inicial estratègic. En aquests casos l'alcaldia, si resolguera la seua admissió a tràmit, acordarà seguir les actuacions previstes en els articles 52 i 53 d'aquest text refós, a l'efecte que s'emeta el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o l'informe ambiental i territorial estratègic, segons siga procedent.

#### Article 128. Bases de programació.

1. En el termini màxim d'un mes des de l'admissió a tràmit de la iniciativa, o des de la recepció del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, l'ajuntament en ple ha d'aprovar les bases de programació que han de regir la contractació de l'agent urbanitzador.

2. Les bases hauran de ser coherents amb l'ordenació del pla general estructural o, si és el cas, amb el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o amb l'informe ambiental i territorial estratègic.

3. Les bases tindran un contingut tècnic i un contingut juridicoadministratiu. La part tècnica de les bases complirà una funció orientativa dels criteris i objectius públics de l'ordenació urbanística de l'àmbit de l'actuació integrada i de la seua programació. Les especificacions tècniques que continguen les bases hauran d'ajustar-se a les establides en la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.

4. Les clàusules juridicoadministratives de les bases establiran, almenys:

- a) Els requisits de solvència tècnica i econòmica, diferenciant les corresponents per a participar en cada una de les fases del procediment.
- b) El contingut de la documentació que ha d'incloure el programa d'actuació integrada, que ha de complir el contingut mínim establert en l'article 117 d'aquest text refós.
- c) Els criteris de selecció de la fase d'aprovació de l'alternativa tècnica i els criteris d'adjudicació de la fase d'adjudicació de la condició d'urbanitzador, diferenciant aquells que es valoraran de forma automàtica, ja que la valoració es fa per mitjà de xifres o percentatges

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.

3. Cuando la iniciativa sea de una persona particular, propietaria o no de los terrenos, el alcalde o alcaldesa resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, la alcaldía podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.

4. Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de persona propietaria a que se refiere el artículo 120 de este texto refundido, la alcaldía, tras la admisión a trámite, notificará a las personas propietarias la iniciativa presentada, a los efectos de que manifesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por las y los propietarios, salvo en el caso que se resolviese la gestión directa del programa por el ayuntamiento, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el artículo 123 de este texto refundido.

Si, en el plazo de tres meses desde la notificación, no se realizara manifestación favorable por las y los propietarios que reúnan las características indicadas en el citado artículo 120, se podrá continuar la programación en régimen de gestión pública indirecta. Si manifestaran dichas personas propietarias su voluntad de realizar la programación y ejecución de la actuación mediante gestión por ellas mismas, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 124.4 de este texto refundido.

Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, además de la documentación del artículo 127.2, se deberá presentar un documento inicial estratégico. En estos casos la alcaldía, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, 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.

#### Artículo 128. Bases de programación.

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.

2. Las bases deberán ser coherentes con la ordenación del plan general estructural o, en su caso, con el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o con el informe ambiental y territorial estratégico.

3. Las bases tendrán un contenido técnico y un contenido jurídico-administrativo. La parte técnica de las bases cumplirá una función orientativa de los criterios y objetivos públicos de la ordenación urbanística del ámbito de la actuación integrada y de su programación. Las especificaciones técnicas que contengan las bases deberán ajustarse a las establecidas en la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

4. Las cláusulas jurídico-administrativas de las bases establecerán, al menos:

- a) Los requisitos de solvencia técnica y económica, diferenciando las correspondientes para participar en cada una de las fases del procedimiento.
- b) El contenido de la documentación que debe incluir el programa de actuación integrada, cumpliendo el contenido mínimo establecido en el artículo 117 de este texto refundido.
- c) Los criterios de selección de la fase de aprobación de la alternativa técnica y los criterios de adjudicación de la fase de adjudicación de la condición de agente urbanizador, diferenciando aquellos que se valorarán de forma automática, por realizarse la valoración mediante





obtinguts a través de la mera aplicació de les fórmules establides en les pròpies bases de programació, i els criteris de valoració no automàtics, ja que necessiten un juí de valor previ realitzat per personal tècnic especialitzat.

d) Si és el cas, la possibilitat de presentar variants en l'alternativa tècnica en la fase d'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador. En el cas que falte aquesta menció, les variants no seran admeses. S'indicaran els requisits mínims que hauran de complir les variants, així com les modalitats de la seua presentació, quan aquestes siguen admeses.

e) La quantia i la forma de constitució de les garanties, diferenciant les que s'exigiran per a cada fase del procés.

f) Règim de penalitats i supòsits de resolució de la condició d'urbanitzador.

g) Lloc, data i termini de presentació de l'alternativa tècnica.

5. Els criteris en què es basarà l'ajuntament per a seleccionar els programes d'actuació integrada i per a adjudicar la condició d'agent urbanitzador seran criteris vinculats a l'objecte del programa d'actuació integrada de què es tracte, com ara la qualitat, el preu, el valor tècnic, les característiques estètiques i funcionals, les característiques mediambientals, el cost de funcionament, la rendibilitat, el termini d'entrega o d'execució, especificant aquells que es refereixen a la fase selecció de l'alternativa tècnica i els que es refereixen a la fase de selecció de l'agent urbanitzador. El criteri de preu més baix només serà aplicable a la segona fase d'adjudicació de l'agent urbanitzador.

6. Les bases de programació establiran, per a cada una de les fases del procediment, de selecció de l'alternativa tècnica i d'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador, la ponderació relativa que atribusca a cada un dels criteris establits per a valorar la selecció de l'alternativa tècnica i l'oferta de proposició jurídicoeconòmica més avantatjosa. Aquesta ponderació podrà expressar-se fixant una banda de valors que haurà de tindre una amplitud màxima adequada. Quan la ponderació no siga possible, per raons demostrables, les bases de programació indicaran l'orde decreixent d'importància dels criteris.

7. Sense perjudi de les disposicions d'aquest text refós, en particular les relatives a les obligacions en matèria de publicitat dels programes d'actuació adjudicats i d'informació a les candidatures i a les persones o entitats licitadores, l'ajuntament no divulgarà la informació facilitada pels operadors econòmics que aquests hagen designat com a confidencial. Aquesta informació inclou, en particular, els secrets tècnics o comercials i els aspectes confidencials de les ofertes.

8. Les comunicacions i els intercanvis d'informació entre l'administració actuant i les i els licitadors durant el procés de selecció de l'alternativa tècnica i de l'agent urbanitzador podran realitzar-se, d'acord amb el que s'establisca en les bases de programació, per qualsevol dels mitjans i amb les condicions establides per la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.

9. Les bases de programació s'han de publicar en el perfil del contractant de la pàgina web de l'ajuntament, com també els tràmits essencials de l'expedient de selecció i adjudicació de la condició d'agent urbanitzador.

#### Article 129. Pública concurrència.

1. Una vegada elaborades les bases de programació, l'ajuntament iniciarà el procediment de selecció de l'alternativa tècnica per mitjà de la publicació d'un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, després de la seua remissió al *Diari Oficial de la Unió Europea*, pel qual es convoca la presentació d'alternatives tècniques del programa d'actuació.

2. L'ajuntament ha de fer constar en l'anunci i en els avisos la possibilitat de presentar, davant de l'ajuntament, alternatives tècniques de programa d'actuació integrada, durant el termini de tres mesos comptadors des de la publicació d'aquesta convocatòria en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

3. En l'anunci haurà de constar, almenys, la informació següent:

- Entitat adjudicadora.
- Dades generals per a l'obtenció de la informació sobre el programa d'actuació integrada.
- Objecte del programa d'actuació integrada.
- Tramitació i procediment.

cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en las propias bases de programación, y los criterios de valoración no automáticos, por precisar de un previo juicio de valor realizado por personal técnico especializado.

d) En su caso, la posibilidad de presentar variantes en la alternativa técnica en la fase de adjudicación de la condición de agente urbanizador. En caso de que falte dicha mención, las variantes no serán admitidas. Se indicarán los requisitos mínimos que deberán cumplir las variantes, así como las modalidades de su presentación, cuando estas sean admitidas.

e) La cuantía y forma de constitución de las garantías, diferenciando las que se exigirán para cada fase del proceso.

f) Régimen de penalidades y supuestos de resolución de la condición de agente urbanizador.

g) Lugar, fecha y plazo de presentación de la alternativa técnica.

5. Los criterios en que se basará el ayuntamiento para seleccionar los programas de actuación integrada y para adjudicar la condición de agente urbanizador serán criterios vinculados al objeto del programa de actuación integrada de que se trate, tales como la calidad, el precio, el valor técnico, las características estéticas y funcionales, las características medioambientales, el coste de funcionamiento, la rentabilidad, el plazo de entrega o de ejecución, especificando aquellos que se refieren a la fase selección de la alternativa técnica y los que se refieren a la fase de selección del agente urbanizador. El criterio de precio más bajo solo será de aplicación a la segunda fase de adjudicación del agente urbanizador.

6. Las bases de programación establecerán, para cada una de las fases del procedimiento, de selección de la alternativa técnica y de adjudicación de la condición de agente urbanizador, la ponderación relativa que atribuya a cada uno de los criterios establecidos para valorar la selección de la alternativa técnica y la oferta de proposición jurídicoeconómica más ventajosa. Esta ponderación podrá expresarse fijando una banda de valores que deberá tener una amplitud máxima adecuada. Cuando la ponderación no sea posible, por razones demostrables, las bases de programación indicarán el orden decreciente de importancia de los criterios.

7. Sin perjuicio de las disposiciones del presente texto refundido, en particular las relativas a las obligaciones en materia de publicidad de los programas de actuación adjudicados y de información a las candidaturas y a las personas o entidades licitadoras, el ayuntamiento no divulgará la información facilitada por los operadores económicos que éstos hayan designado como confidencial. Dicha información incluye, en particular, los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de las ofertas.

8. Las comunicaciones y los intercambios de información entre la administración actuante y las y los licitadores durante el proceso de selección de la alternativa técnica y del agente urbanizador podrán realizarse, de acuerdo con lo que se establezca en las bases de programación, por cualquiera de los medios y con las condiciones establecidas por la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

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 agente urbanizador.

#### Artículo 129. Pública concurrència.

1. Una vez elaboradas las bases de programación, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de selección de la alternativa técnica mediante la publicación de un anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, tras su remisión al *Diario Oficial de la Unión Europea*, por el que se convoca la presentación de alternativas técnicas del programa de actuación.

2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio y en los avisos la posibilidad de presentar, ante el ayuntamiento, alternativas técnicas de programa de actuación integrada, durante el plazo de tres meses contados desde la publicación de dicha convocatoria en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

3. En el anuncio deberá constar, al menos, la siguiente información:

- Entidad adjudicadora.
- Datos generales para la obtención de la información sobre el programa de actuación integrada.
- Objeto del programa de actuación integrada.
- Tramitación y procedimiento.



e) Requisits de solvència específics per a la fase de selecció de l'alternativa tècnica.

f) Criteris de selecció de la fase de selecció de l'alternativa tècnica.

g) Garanties exigides per a participar en aquesta fase.

h) Data límit i lloc de presentació de les alternatives tècniques.

i) Gastos de publicitat.

j) Data d'enviament de l'anunci al Diari Oficial de la Unió Europea.

k) Altres informacions que es consideren necessàries.

Els apartats d, e, f i g podran ser complits per mitjà de la remissió a l'apartat corresponent de les bases de programació.

4. Tots els documents i la informació rellevant estaran accessibles i a disposició de qui manifeste interès a presentar ofertes al procediment de selecció, en l'ajuntament, des de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* fins a la finalització del termini de presentació de les alternatives tècniques.

#### *Article 130. Elecció de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada.*

1. Finalitzat el termini de presentació d'ofertes, l'ajuntament sotmetrà totes les alternatives tècniques a informació pública i a consultes amb les administracions públiques afectades, d'acord amb l'article 55 o 61 d'aquest text refós, segons escaiga, i ho notificarà als titulars cadastrals i registrals dels terrenys inclosos en l'actuació, com també a les persones, les associacions, les plataformes o els col·lectius que s'hagen personat o aportat suggeriments a les distintes fases d'aprovació del programa.

2. Finalitzada la informació pública, si s'haguera seguit el procediment ambiental simplificat, i abans de seleccionar l'alternativa tècnica, l'alcaldia designarà una comissió tècnica, que ponderarà, en el termini màxim de tres mesos, les alegacions i informes aportats a l'expedient, atindrà les consideracions manifestades en l'informe ambiental i territorial estratègic, i les preferències de la població afectada, i valorarà cada alternativa segons els criteris determinats en les bases de programació. Dins de l'esmentat termini de tres mesos, l'ajuntament podrà convocar audiències públiques per a debatre i ponderar les propostes en concurrència, per un termini màxim de quinze dies.

3. Si les alternatives tècniques estigueren sotmeses al procediment d'avaluació ambiental ordinari, l'ajuntament actuarà de conformitat amb el que estableix l'apartat anterior i, després de la proposta de la comissió tècnica, enviarà la documentació de totes les alternatives tècniques presentades, identificant la que es proposa seleccionar, junt amb l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica, a l'òrgan ambiental, a fi que emeta una declaració ambiental i territorial estratègica única, en el termini màxim de tres mesos. A l'efecte, cada una de les propostes tindrà la consideració d'alternativa, d'acord amb la legislació d'avaluació ambiental.

4. Si, d'acord amb el que estableixen els apartats 7 i 8 d'aquest article, l'ajuntament introdueix alteracions en l'alternativa tècnica, ja siga per reelaboració de les propostes concurrents o d'altres raons d'interès públic, que la modifiquen substancialment, l'ajuntament està obligat a dur a terme una informació pública addicional de l'alternativa tècnica amb les modificacions, per un termini de vint dies hàbils amb caràcter previ a l'adopció de l'acord respectiu. Cal tenir idèntica cautela en el cas que aprovar l'alternativa tècnica pugua comportar modificar l'ordenació estructural.

5. L'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada ha de ser escollida per l'òrgan competent de l'ajuntament en el termini màxim de sis mesos des de la finalització del termini de presentació d'alternatives tècniques, d'acord amb el que hi ha establert en l'apartat 7 d'aquest article. El còmput del termini s'ha d'int interrompre en els supòsits en què l'alternativa tècnica necessita avaluació ambiental i territorial estratègica fins a la notificació de la declaració ambiental i territorial estratègica. La falta de resolució expressa en el termini establert permet a les i els licitadors retirar les ofertes i sol·licitar la compensació econòmica per l'import dels costos d'elaboració del document del programa d'actuació presentat, quan la demora siga per causa imputable a l'administració actuant. L'administració no pot declarar deserta una licitació quan hi haja alguna oferta o proposició que siga admissible d'acord amb els criteris que figuren en les bases de programació.

e) Requisitos de solvencia específicos para la fase de selección de la alternativa técnica.

f) Criterios de selección de la fase de selección de la alternativa técnica.

g) Garantías exigidas para participar en esta fase.

h) Fecha límite y lugar de presentación de las alternativas técnicas.

i) Gastos de publicidad.

j) Fecha de envío del anuncio al Diario Oficial de la Unión Europea.

k) Otras informaciones que se consideren necesarias.

Los apartados d, e, f y g podrán cumplimentarse mediante la remisión al apartado correspondiente de las bases de programación.

4. Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien manifeste interés en presentar ofertas al procedimiento de selección, en el ayuntamiento, desde la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* hasta la finalización del plazo de presentación de las alternativas técnicas.

#### *Artículo 130. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.*

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 55 o 61 de este texto refundido, 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.

2. Finalizada la información pública, si se hubiera seguido el procedimiento ambiental simplificado, y antes de seleccionar la alternativa técnica, la alcaldía designará una comisión técnica, que ponderará, en el plazo máximo de tres meses, las alegaciones e informes aportados al expediente, atenderá a las consideraciones manifestadas en el informe ambiental y territorial estratégico, y a las preferencias de la población afectada, y valorará cada alternativa según los criterios determinados en las bases de programación. Dentro del citado plazo de tres meses, el ayuntamiento podrá convocar audiencias públicas para debatir y ponderar las propuestas en concurrència, por un plazo máximo de quince días.

3. Si las alternativas técnicas estuvieran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental ordinario, el ayuntamiento actuará de conformidad con lo establecido en el apartado anterior y, después de la propuesta de la comisión técnica, enviará la documentación de todas las alternativas técnicas presentadas, identificando aquella que se propone seleccionar, junto con el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, al órgano ambiental, con el fin de que emita una declaración ambiental y territorial estratégica única, en el plazo máximo de tres meses. A estos efectos, cada una de las propuestas tendrá la consideración de alternativa, conforme a la legislación de evaluación ambiental.

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 las y 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.

6. L'acord del ple de l'ajuntament també establirà, si fora necessari, la modificació de les bases de programació inicials per a ajustar-les a l'alternativa tècnica que s'aprove, en les determinacions aplicables a la continuació del procediment, com també el règim de gestió de l'actuació i, si aquest és per gestió indirecta, el procediment de selecció de l'agent urbanitzador d'acord amb la subsecció 3 d'aquesta secció. Si s'establira la gestió directa, l'ajuntament indemnitzarà a qui va proposar l'alternativa tècnica seleccionada, conforme a l'article 136 d'aquest text refós.

7. L'ajuntament aprovarà l'alternativa tècnica per elecció o reelaboració de les propostes concurrents, amb les correccions, esmenes i solucions de síntesi que crega oportunes, d'acord amb els criteris assenyalats en les bases de programació i dins dels límits i objectius públics definits per:

a) L'ordenació estructural, si no és objecte de modificació en el programa d'actuació.

b) La declaració ambiental i territorial estratègica o l'informe ambiental i territorial estratègic.

c) L'ordenació detallada, si està definida pel planejament municipal i no és objecte de modificació per l'alternativa tècnica.

d) Les bases de programació establides per l'ajuntament.

8. En el cas que es modifique l'ordenació estructural, l'ajuntament aprovarà provisionalment el pla i ho remetrà a la conselleria competent en urbanisme per a l'aprovació definitiva.

9. L'acord de l'òrgan municipal competent de selecció de l'alternativa tècnica s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província. Aquest acord pot ser objecte de recurs administratiu de conformitat amb la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i la legislació reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

10. Pel que fa a les actuacions prèvies al procediment d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada, selecció de l'agent urbanitzador i les seues relacions amb l'administració actuant i terceres persones interessades quan no estiga expressament regulat en aquest text refós, les seues normes de desenvolupament i les bases de programació respectives, es regularà amb caràcter supletori d'acord amb el que determine la legislació de contractes del sector públic.

### Subsecció III. Designació de l'agent urbanitzador

#### *Article 131. Pública concurrència.*

1. Una vegada adoptat l'acord a què fa referència l'article anterior, l'ajuntament iniciarà el procediment de designació de la condició d'urbanitzador per mitjà de la publicació d'un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, després de la seua remissió al *Diario Oficial de la Unión Europea*, pel qual s'anunciarà la convocatòria de presentació de proposicions jurídicoeconòmiques al programa d'actuació integrada.

2. L'ajuntament ha de fer constar en l'anunci, i en els avisos als contigus i afectats, la possibilitat de presentar proposicions jurídicoeconòmiques al programa d'actuació integrada, durant el termini de cinquanta-dos dies, comptats des de la publicació de la dita convocatòria en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

3. En l'anunci haurà de constar, almenys, la informació següent:

a) Entitat adjudicadora.

b) Dades generals per a l'obtenció de la informació sobre el programa d'actuació integrada.

c) Alternativa tècnica aprovada.

d) Tramitació i procediment.

e) Requisits de solvència específics per a la fase d'adjudicació de la condició d'urbanitzador.

f) Criteris d'adjudicació per a aquesta fase, diferenciant aquells que es valoren de forma automàtica i els criteris de valoració no automàtics, d'acord amb les bases de programació.

g) Garanties exigides per a licitar en aquesta fase.

h) Data límit i lloc de presentació de les proposicions jurídicoeconòmiques.

i) Gastos de publicitat.

j) Data d'enviament de l'anunci al *Diario Oficial de la Unión Europea*.

k) Altres informacions que es consideren necessàries.

6. El acuerdo del pleno del ayuntamiento también establecerá, si fuera necesario, la modificación de las bases de programación iniciales para ajustarlas a la alternativa técnica que se apruebe, en las determinaciones aplicables a la continuación del procedimiento, así como el régimen de gestión de la actuación y, si este es por gestión indirecta, el procedimiento de selección del agente urbanizador conforme a la subsección 3 de esta sección. Si se estableciera la gestión directa, el ayuntamiento indemnizará a quien propuso la alternativa técnica seleccionada, conforme al artículo 136 de este texto refundido.

7. El ayuntamiento aprobará la alternativa técnica por elección o reelaboración de las propuestas concurrentes, con las correcciones, enmiendas y soluciones de síntesis que estime oportunas, de acuerdo con los criterios señalados en las bases de programación y dentro de los límites y objetivos públicos definidos por:

a) La ordenación estructural, si no es objeto de modificación en el programa de actuación.

b) La declaración ambiental y territorial estratégica o el informe ambiental y territorial estratégico.

c) La ordenación pormenorizada, si está definida por el planeamiento municipal y no es objeto de modificación por la alternativa técnica.

d) Las bases de programación establecidas por el ayuntamiento.

8. En el caso de que se modifique la ordenación estructural, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el plan y lo remitirá a la conselleria competente en urbanismo para su aprobación definitiva.

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 agente urbanizador y sus relaciones con la administración actuante y terceras personas interesadas cuando no estuviese expresamente regulado en el presente texto refundido, 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.

### Subsecció III. Designació del agent urbanitzador

#### *Artículo 131. Pública concurrència.*

1. Una vez adoptado el acuerdo al que se refiere el artículo anterior, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de designación de la condición de agente urbanizador mediante la publicación de un anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, tras su remisión al *Diario Oficial de la Unión Europea*, por el que se anunciará la convocatoria de presentación de proposiciones jurídico-económicas al programa de actuación integrada.

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

3. En el anuncio deberá constar, al menos, la siguiente información:

a) Entidad adjudicadora.

b) Datos generales para la obtención de la información sobre el programa de actuación integrada.

c) Alternativa técnica aprobada.

d) Tramitación y procedimiento.

e) Requisitos de solvencia específicos para la fase de adjudicación de la condición de agente urbanizador.

f) Criterios de adjudicación para esta fase, diferenciando aquellos que se valoran de forma automática y los criterios de valoración no automáticos, conforme a las bases de programación.

g) Garantías exigidas para licitar en esta fase.

h) Fecha límite y lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas.

i) Gastos de publicidad.

j) Fecha de envío del anuncio al *Diario Oficial de la Unión Europea*.

k) Otras informaciones que se consideren necesarias.



Els apartats d, e, f i g podran ser complits per mitjà de la remissió a l'apartat corresponent de les bases de programació.

4. Tots els documents i la informació rellevant estaran accessibles i a disposició de qui estiga interessat a presentar ofertes a la licitació, en l'ajuntament, des de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* fins a la finalització del termini de presentació de les proposicions jurídicoeconòmiques.

#### *Article 132. Procés de designació de l'agent urbanitzador.*

1. Qualsevol persona interessada que acredite que compleix les condicions de solvència, capacitat i habilitació exigibles, en els termes i terminis indicats en les bases de programació aprovades per l'ajuntament, d'acord amb el que estableix aquest text refós, pot presentar una proposició jurídicoeconòmica, en plica tancada, amb el contingut assenyalat en l'article 117.4 d'aquest text refós.

2. Una vegada presentades les pliques en sobres tancats, en el termini de vint dies es farà l'acte públic d'obertura de pliques, al qual seran convocats les persones interessades i del qual s'estendrà l'acta corresponent. En aquest acte, es determinarà quines persones o entitats licitadores compleixen els requisits de capacitat i solvència i aquells que no, i es procedirà a l'obertura dels sobres amb les pliques que tenen un contingut de valoració no automàtica, i es fixarà la data d'obertura dels sobres amb la documentació corresponent a la valoració automàtica, en el terme màxim d'un mes. En el segon acte públic, s'indicarà la valoració obtinguda per les persones o entitats licitadores en relació amb la documentació del sobre primer i es procedirà a l'obertura del sobre segon, que conté la documentació corresponent als criteris de valoració automàtica.

3. Si, d'acord amb la convocatòria, els criteris de valoració només són dels que es valoren de forma automàtica i sense juís de valor, per mitjà d'aplicació de fórmules aprovades prèviament per l'ajuntament, es procedirà a l'obertura de pliques en un sol acte.

4. L'agent urbanitzador serà seleccionat i designat provisionalment per l'alcaldia, o òrgan municipal competent d'acord amb el que preveu la legislació de contractes del sector públic, segons els criteris objectius estipulats en les bases de programació, en el termini màxim de deu dies des de la realització de l'últim acte públic. La designació provisional es notificarà a la propietària o propietari únic, si n'hi ha, a l'agrupació d'interès urbanístic, si n'hi ha, i a les persones o entitats licitadores que hagen presentat proposicions jurídicoeconòmiques.

5. En el termini de quinze dies des de la notificació, les persones o entitats licitadores que no hagen sigut designats provisionalment com a agent urbanitzador podran presentar alegacions.

#### *Article 133. Nomenament de l'agent urbanitzador i subscripció del conveni.*

1. Una vegada hagen conclòs les actuacions anteriors, en el termini màxim de deu dies, l'alcaldia o l'òrgan municipal competent segons el que hi ha establert en la legislació de contractes del sector públic ha de:

a) Designar amb la condició d'urbanitzador a la persona o empresa mereixedora d'ella i declarar aprovat el programa d'actuació integrada escollit.

b) Citar l'agent urbanitzador electe per a subscriure el conveni de programació. Si l'agent urbanitzador desatén l'emplaçament, decaurà en el seu dret, i aquest pot passar al candidat següent.

c) Ordenar la inscripció en el registre de programes d'actuació i la publicació de la resolució aprovatòria i del conveni de programació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article.

2. El personal tècnic municipal responsable de la tramitació del programa d'actuació integrada elaborarà un informe escrit, en el qual inclourà, com a mínim: informació sobre la identificació de l'administració actuant, objecte i import del programa d'actuació integrada, identificació de les persones o entitats licitadores excloses i els motius que justifiquen la seua exclusió, els motius pels quals s'han rebutjat ofertes que es consideren anormalment baixes, i identificació de la part adjudicatària i els motius pels quals s'ha triat la seua oferta; si és el cas, els motius pels quals es propose renunciar a adjudicar el programa d'actuació integrada.

Los apartados d), e), f) y g) podrán cumplimentarse mediante la remisión al apartado correspondiente de las bases de programación.

4. Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien esté interesado en presentar ofertas a la licitación, en el ayuntamiento, desde la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* hasta la finalización del plazo de presentación de las proposiciones jurídico-económicas.

#### *Artículo 132. Proceso de designación del agente urbanizador.*

1. Cualquier persona interesada que acredite cumplir las condiciones de solvencia, capacidad y habilitación exigibles, en los términos y plazos indicados en las bases de programación aprobadas por el ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el presente texto refundido, puede presentar una proposición jurídico-económica, en plica cerrada, con el contenido señalado en el artículo 117.4 de este texto refundido.

2. Presentadas las plicas en sobres cerrados, en el plazo de veinte días se celebrará el acto público de apertura de plicas, al que se convocará a las personas interesadas y del que se levantará la correspondiente acta. En este acto, se determinará qué personas o entidades licitadoras cumplen con los requisitos de capacidad y solvencia y aquellas que no, y se procederá a la apertura de los sobres con las plicas que tienen un contenido de valoración no automática, fijándose la fecha de apertura de los sobres con la documentación correspondiente a la valoración automática, en el término máximo de un mes. En el segundo acto público, se indicará la valoración obtenida por las personas o entidades licitadoras en relación con la documentación del sobre primero y se procederá a la apertura del sobre segundo, que contiene la documentación correspondiente a los criterios de valoración automática.

3. Si, de acuerdo con la convocatoria, los criterios de valoración solo fueran de los que se valoran de forma automática y sin juicios de valor, mediante aplicación de fórmulas previamente aprobadas por el Ayuntamiento, se procederá a la apertura de plicas en un solo acto.

4. El agente urbanizador será seleccionado y designado provisionalmente por la alcaldía, u órgano municipal competente de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos del sector público, según los criterios objetivos estipulados en las bases de programación, en el plazo máximo de diez días desde la celebración del último acto público. La designación provisional se notificará a la propietaria o propietario único, si lo hubiere, a la agrupación de interés urbanístico, si la hubiere, y a las personas o entidades licitadoras que hayan presentado proposiciones jurídico-económicas.

5. En el plazo de quince días desde la notificación, se podrán presentar alegaciones por las personas o entidades licitadoras que no hubieren sido designadas provisionalmente como agente urbanizador.

#### *Artículo 133. Nombramiento del agente urbanizador y suscripción del convenio.*

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

a) Designará con la condición de urbanizador a la persona o empresa merecedora de ella y declarará aprobado el programa de actuación integrada escogido.

b) Citará al agente urbanizador electo para suscribir el convenio de programación. Si el agente 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.

2. El personal técnico municipal responsable de la tramitación del programa de actuación integrada elaborará un informe escrito, en el que se incluirá, como mínimo: información sobre la identificación de la administración actuante, objeto e importe del programa de actuación integrada, identificación de las personas o entidades licitadoras excluidas y motivos que justifican su exclusión, motivos por los que se hayan rechazado ofertas que se consideren anormalmente bajas, identificación de la parte adjudicataria y motivos por los que se ha elegido su oferta; en su caso, los motivos por los que se proponga renunciar a adjudicar el programa de actuación integrada.



3. Els programes desenvolupen el seu efecte a cap de quinze dies de la publicació en el butlletí oficial de la província del text íntegre del conveni de programació o les normes d'actuació. En aquesta publicació, s'ha d'expressar el número de registre i la data d'inscripció en el registre de programes d'actuació.

4. La garantia provisional prestada per l'agent urbanitzador seleccionat s'ha de mantenir fins a la signatura del conveni de programació, moment en què ha de constituir una garantia definitiva per un import equivalent al 2 % de les càrregues del programa que ha de regir fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Després de l'aprovació d'aquest projecte ha de completar-se la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació fins a almenys un 5 % de les càrregues d'urbanització establides en el programa.

Subsecció IV. Possibles accions després de la designació de l'agent urbanitzador

*Article 134. Règim especial de revisió de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador.*

Sense perjudi de lo dispuesto en el artículo 132.5 d'aquest text refós, l'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador establida en la subsecció III anterior està sotmesa al règim especial de revisió i règims alternatius de resolució de conflictes regulats en la legislació de contractes del sector públic i al règim dels recursos administratius establít en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

*Article 135. Adjudicació connexa o condicionada.*

1. Els programes d'actuació integrada poden aprovar-se condicionats a l'efectiva realització de determinacions pròpies d'altres actuacions programades prèviament o simultàniament, sempre que, en la seua regulació, quede garantit el compliment d'aquelles condicions connexes i es preveja una adequada coordinació.

2. La programació imposarà les obligacions econòmiques necessàries per a compensar les parts afectades per l'actuació més costosa a càrrec dels d'altres que es beneficien d'aquella, per concentrar-se, en aquestes, obres o sobrecostos d'utilitat comuna, d'acord amb l'article 152 d'aquest text refós.

3. L'incompliment per un agent urbanitzador de les condicions que afecten el desenvolupament d'una altra actuació connexa podrà donar lloc a la suspensió dels programes d'actuació integrada afectats, però els urbanitzadors injustament perjudicats podran subrogar-se en la posició del causant del dany si compleixen els requisits de solvència exigibles per a això.

*Article 136. Dret de reintegrament de gastos de projectes.*

Les i els proponents d'alternatives o documents tècnics escollits, o aplicables per al desenvolupament del programa d'actuació integrada, si no resulten designats urbanitzadors, poden reclamar a aquest, llevat de pacte en contra, amb càrrec a la primera quota de les càrregues d'urbanització, el dret de reintegrament de les despeses de projectes, justificades convenientment. Així mateix, llevat de pacte en contra, poden reclamar a l'agent urbanitzador adjudicatari un premi del 20 % de les despeses del projecte, que s'ha de pagar abans dels trenta dies des de la data d'emissió la primera quota de les càrregues d'urbanització.

#### CAPÍTOL IV

##### *L'execució del programa d'actuació integrada*

###### Secció I

Disposicions generals d'aplicació a l'execució dels programes d'actuació integrada

*Article 137. Règim jurídic dels programes d'actuació integrada.*

L'execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regeixen per les previsions del programa, per les bases de programació, pel que hi ha establít en aquest text refós i les normes que la desenvolupen i, en allò no prevíst en elles, pel que disposa la legislació sobre contractes del sector públic.

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 agente 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.

Subsecció IV. Posibles acciones tras la designación del agente urbanizador

*Artículo 134. Régimen especial de revisión de la adjudicación de la condición de agente urbanizador.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 132.5 de este texto refundido, la adjudicación de la condición de agente urbanizador establecida en la Subsección III anterior está sometida al régimen especial de revisión y regímenes alternativos de resolución de conflictos regulados en la legislación de contratos del sector público y al régimen de los recursos administrativos establecido en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

*Artículo 135. Adjudicación connexa o condicionada.*

1. Los programas de actuación integrada pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que, en su regulación, quede garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación.

2. La programación impondrá las obligaciones económicas necesarias para compensar a las partes afectadas por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella, por concentrarse, en las mismas, obras o sobrecostos de común utilidad, de acuerdo con el artículo 152 de este texto refundido.

3. El incumplimiento por un agente urbanizador de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación connexa podrá dar lugar a la suspensión de los programas de actuación integrada afectados, pero los urbanizadores injustamente perjudicados podrán subrogarse en la posición del causante del daño si cumplen los requisitos de solvencia exigibles para ello.

*Artículo 136. Derecho de reintegro de gastos de proyectos.*

Los y las 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 agente 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.

#### CAPÍTULO IV

##### *La ejecución del programa de actuación integrada*

###### Sección I

Disposiciones generales de aplicación a la ejecución de los programas de actuación integrada

*Artículo 137. Régimen jurídico de los programas de actuación integrada.*

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



*Article 138. Vinculació al contingut del programa i responsabilitat de l'agent urbanitzador.*

1. Els programes d'actuació integrada hauran d'executar-se d'acord amb el contingut dels seus documents, sense perjudi de les prerrogatives establides a favor de l'administració actuant d'acord amb aquest text refós.

2. L'agent urbanitzador haurà de complir les seues funcions amb professionalitat i eficiència empresarial i ajustar-se a les regles fixades pel programa d'actuació integrada dins del marc legal i als compromisos contrets en aprovar-se.

3. L'agent urbanitzador ha de respondre, davant les parts afectades, dels danys i els perjudicis que els cause, excepte quan actue executant ordres directes de l'administració, i en aquest cas és l'administració la que s'ha de responsabilitzar dels danys i els perjudicis causats.

4. L'incompliment de l'agent urbanitzador en les seues obligacions derivades del programa d'actuació integrada produirà les conseqüències previstes en el seu conveni de programació i en la llei.

*Article 139. Principi de compte i risc.*

L'execució del programa d'actuació integrada es realitzarà a compte i risc de l'agent urbanitzador, sense perjudi del que estableix aquest text refós respecte dels casos de força major i de retaxació de càrregues.

*Article 140. Prerogatives de l'administració.*

Dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes assenyalats en aquest text refós, l'administració actuant té la prerrogativa d'interpretar els programes d'actuació integrada, resoldre els dubtes que oferisca el seu compliment, modificar-los per raons d'interés públic, acordar la seua resolució i determinar els efectes d'aquesta.

*Article 141. Modificació de programes d'actuació integrada.*

1. Els programes d'actuació integrada només podran ser modificats, per raons d'interés públic, quan així s'haja previst en les bases de programació. En aquests casos, les bases hauran de detallar de forma clara, precisa i inequívoca les condicions en què podrà fer-se ús de la possibilitat de modificació, així com l'abast i els límits de les que poden acordar-se, amb expressa indicació del percentatge màxim del cost del programa d'actuació integrada a què puguen afectar, i el procediment que haja de seguir-se per a això. Els casos en què podrà tindre lloc la modificació hauran de definir-se amb total concreció per referència a circumstàncies la concurrència de les quals pugua verificar-se de forma objectiva.

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, podran efectuar-se modificacions no previstes en les bases de programació quan es justifique suficientment la concurrència d'alguna de les circumstàncies següents:

a) Inadequació de la prestació contractada per a satisfer els objectius de la programació, a causa d'errors o omissions patits en la redacció dels documents tècnics, ocasionats per una deficient o insuficient informació facilitada per les administracions públiques o empreses de serveis.

b) Inadequació del programa d'actuació integrada per causes objectives que determinen la seua falta d'ideïtat, consistents en circumstàncies de tipus geològic, hídric, arqueològic, mediambiental o semblants, posades de manifest després de l'adjudicació del programa d'actuació i que no foren previsibles amb anterioritat aplicant tota la diligència requerida d'acord amb una bona pràctica professional en l'elaboració del projecte d'urbanització.

c) Força major o cas fortuït, que facen impossible l'execució del programa d'actuació en els termes inicialment definits.

d) Necessitat d'ajustar la prestació a especificacions tècniques, mediambientals, urbanístiques, de seguretat o d'accessibilitat aprovades després de l'adjudicació del programa d'actuació integrada.

e) Canvi de planejament o suspensió de llicències per causa justificada d'interés públic.

f) Conveniència de la divisió en fases de l'obra d'urbanització per a facilitar la recepció i entrada en servei anticipada d'una part d'ella.

*Artículo 138. Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del agente urbanizador.*

1. Los programas de actuación integrada deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas a favor de la administración actuante de acuerdo con el presente texto refundido.

2. El agente urbanizador deberá cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial y ajustarse a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse.

3. El agente urbanizador responderá, ante las partes afectadas, 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.

4. El incumplimiento del agente urbanizador en sus obligaciones derivadas del programa de actuación integrada producirá las consecuencias previstas en su convenio de programación y en la ley.

*Artículo 139. Principio de riesgo y ventura.*

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del agente urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en este texto refundido respecto de los casos de fuerza mayor y de retaxación de cargas.

*Artículo 140. Prerogativas de la administración.*

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el presente texto refundido, la administración actuante ostenta la prerrogativa de interpretar los programas de actuación integrada, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

*Artículo 141. Modificación de programas de actuación integrada.*

1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos, las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrència pueda verificarse de forma objetiva.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán efectuarse modificaciones no previstas en las bases de programación cuando se justifique suficientemente la concurrència de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.

b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de ella.





3. La modificació del programa no podrà realitzar-se, en cap cas, a fi de:

a) Ampliar l'objecte del programa d'actuació integrada perquè pugua complir finalitats noves no previstes en la seua documentació preparatòria.

b) Alterar les condicions essencials de la licitació i l'adjudicació, limitant-se a introduir les variacions estrictament indispensables per a respondre a la causa objectiva que la faça necessària. S'entendrà que s'alteren les condicions essencials de licitació i adjudicació del contracte en els casos següents:

1.r Quan la modificació varie substancialment la funció i les característiques essencials del programa d'actuació integrada aprovat.

2.n Quan la modificació altere la relació entre l'actuació urbanística i el preu, tal com eixa relació va quedar definida per les condicions de la programació.

3.r Quan les modificacions del programa d'actuació integrada igualen o excedisquen, en més o en menys, el deu per cent del preu d'adjudicació. En el cas de modificacions successives, el conjunt d'elles tampoc podrà superar aqueix percentatge.

4.t Quan l'alteració excedeixca el vint per cent de l'ús del terreny o de l'aprofitament de l'actuació.

5.t En qualssevol altres casos en què pugua presumir-se que, si s'haguera conegut prèviament la modificació, haurien concorregut al procediment d'adjudicació altres persones interessades, o que les persones o entitats licitadores que hi van prendre part hagueren presentat alternatives tècniques o proposicions jurídicoeconòmiques substancialment diferents de les formulades.

4. Les modificacions acordades per l'administració seran obligatòries per a l'agent urbanitzador.

5. En qualssevol altres casos als previstos en aquest article, si és necessari que l'actuació urbanística s'execute de manera diferent de la programada inicialment, s'haurà de resoldre el programa d'actuació en vigor i tramitar-ne un altre sota les condicions pertinents, d'acord amb aquest text refós.

#### *Article 142. Procediment de modificació dels programes d'actuació integrada.*

1. Les modificacions dels programes d'actuació integrada s'acordaran en la forma que s'haguera especificat en les bases de programació.

2. Abans de procedir a la modificació del programa d'actuació integrada, l'ajuntament deurà:

a) Donar audiència a l'agent urbanitzador i, si és el cas, a l'entitat avaladora, per un termini no inferior a deu dies, perquè pugua formular les consideracions que considere convenients.

b) Obtindre informe previ del servei jurídic i del servei tècnic corresponent de l'administració actuant. Si la modificació comporta algun compromís addicional per a l'administració, s'haurà d'obtenir així mateix el corresponent informe de fiscalització del servei corresponent de l'administració actuant.

c) Obtindre informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana quan la modificació no estiguera prevista en les bases de programació i la seua quantia, aïllada o conjuntament, siga superior a un 20 % del preu inicial del contracte, IVA exclòs, i el seu preu siga igual o superior a 6.000.000 d'euros.

3. Els acords que adopte l'administració actuant posaran fi a la via administrativa i seran immediatament executius.

4. Les modificacions del programa d'actuació integrada hauran de formalitzar-se en document administratiu que s'ajuste amb exactitud a les condicions de la licitació, el qual constituirà títol suficient per a accedir a qualsevol registre públic.

#### *Article 143. Suspensió temporal del programa d'actuació integrada per causes ambientals imprevistes.*

En el supòsit en què, aprovat el programa d'actuació i el pla que l'empara, legalment sotmés a avaluació ambiental i territorial estratègica, l'òrgan competent de l'administració urbanística, la part promotora o l'agent urbanitzador tingueren coneixement de qualssevol circumstàncies que determinen la incorrecció de la declaració ambiental i territorial estratègica, tant per fets o circumstàncies d'esdeveniment posterior a aquesta última, com per fets o circumstàncies anteriors que, en el seu

3. La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:

a) Ampliar el objeto del programa de actuación integrada a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en su documentación preparatoria.

b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

1.º Cuando la modificación varie sustancialmente la función y características esenciales del programa de actuación integrada aprobado.

2.º Cuando la modificación altere la relación entre la actuación urbanística y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la programación.

3.º Cuando las modificaciones del programa de actuación integrada igualen o excedan, en más o en menos, el diez por ciento del precio de adjudicación. En el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas tampoco podrá superar ese porcentaje.

4.º Cuando la alteración exceda del veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.

5.º En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otras personas interesadas, o que las personas o entidades licitadoras que tomaron parte en él hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el agente urbanizador.

5. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanística se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con este texto refundido.

#### *Artículo 142. Procedimiento de modificación de los programas de actuación integrada.*

1. Las modificaciones de los programas de actuación integrada se acordarán en la forma que se hubiese especificado en las bases de programación.

2. Antes de proceder a la modificación del programa de actuación integrada, el ayuntamiento deberá:

a) Dar audiencia al agente urbanizador y, en su caso, a la entidad avalista, por un plazo no inferior a diez días, para que pueda formular las consideraciones que tenga por convenientes.

b) Obtener previo informe del servicio jurídico y del servicio técnico correspondiente de la administración actante. Si la modificación comporta algún compromiso adicional para la administración, deberá obtenerse asimismo el correspondiente informe de fiscalización del servicio correspondiente de la administración actante.

c) Obtener informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana cuando la modificació no estiguera prevista en las bases de programación y su cuantía, aislada o conjuntamente, sea superior a un 20% del precio inicial del contrato, IVA excluido, y su precio sea igual o superior a 6.000.000 de euros.

3. Los acuerdos que adopte la administración actante pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

4. Las modificaciones del programa de actuación integrada deberán formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

#### *Artículo 143. Suspensión temporal del programa de actuación integrada por causas ambientales imprevistas.*

En el supuesto en que, aprobado el programa de actuación y el plan que lo ampara, legalmente sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica, el órgano competente de la administración urbanística, la parte promotora o el agente urbanizador tuvieran conocimiento de cualesquiera circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental y territorial estratégica, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última, como por hechos o

moment, no van ser o no van poder ser objecte de l'adequada valoració, els posarà en coneixement de l'òrgan ambiental i s'adoptaran les mesures cautelars imprescindibles per a previndre els possibles impactes que pogueren produir-se, entre elles la suspensió temporal del programa. En aquests casos, se seguirà el procediment que per a aquests supòsits regula la legislació estatal sobre avaluació ambiental.

## Secció II

### Relació entre l'agent urbanitzador i les persones propietàries

#### *Article 144. Principi de llibertat de pactes.*

Les relacions entre les persones propietàries i l'agent urbanitzador es regiran pels pactes lícits que lliurement convinguen. En defecte d'acord voluntari, regiran les regles establides en aquest text refós. En tot cas, l'administració actuant tutelarà amb imparcialitat l'efectivitat dels drets i deures que, d'acord amb la llei, el programa d'actuació integrada estableix per a les persones a les que afecte.

#### *Article 145. Drets i deures bàsics de la persona propietària.*

1. La persona propietària té dret:

a) Al fet que l'agent urbanitzador complisca els seus compromisos amb diligència empresarial.

b) A obtindre de l'agent urbanitzador i de l'administració, sense dilació indeguda, informació verídica i concreta sobre qualssevol aspectes relatius a l'execució del programa d'actuació integrada.

c) A participar en l'actuació, en els termes d'aquest text refós, i obtindre l'aprofitament corresponent, en justa distribució de beneficis i càrregues, o a abstenir-se de participar, i exigir l'expropiació de la seua propietat, en els termes establits en aquest text refós i en la legislació estatal en matèria de sòl i expropiació forçosa.

2. Les persones propietàries afectades per l'actuació, si opten per adherir-se al programa d'actuació, tenen els deures legals de:

a) Cedir, equidistribuir i sufragar la urbanització, retribuïnt a l'agent urbanitzador per la seua tasca.

b) Proporcionar informació sobre la seua propietat, de conformitat amb l'article 93 d'aquest text refós.

c) Facilitar l'ocupació de les seues finques quan siga necessària per a executar el programa d'actuació.

#### *Article 146. Posicions bàsiques de la persona propietària davant del programa d'actuació integrada i els seus efectes.*

1. Les persones propietàries afectades pel programa d'actuació integrada poden triar entre adherir-s'hi de forma expressa o no adherir-s'hi.

2. En cas de no adherir-se al programa d'actuació integrada, la reparcel·lació es limitarà a preveure, a favor de la persona propietària, la indemnització econòmica corresponent a l'immoble, d'acord amb la valoració calculada de conformitat amb la legislació de l'Estat sobre valoracions, sense reconèixer-li la facultat de participar en l'actuació ni en els drets que se'n deriven.

3. L'adhesió al programa d'actuació integrada implica exercir la facultat de participar en l'actuació en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, de conformitat amb allò que s'ha regulat en aquest text refós i en la legislació estatal de sòl. Les persones propietàries que s'adhereixen al programa d'actuació integrada estan obligades a assumir les càrregues i les obligacions hi establides, amb l'abast necessari per a complir els objectius i previsions del programa d'actuació integrada; en concret, les següents:

a) Retribuir l'agent urbanitzador pel cost de les obres, projectes i gestions necessàries per a realitzar el programa d'actuació integrada, en justa proporció al valor dels solars adjudicats en la reparcel·lació i compensant les indemnitzacions que se li deuen en el seu compte de liquidació.

b) Cedir gratuïtament a l'administració, en règim d'equidistribució, els sòls de destinació dotacional públic o amb destinació al patrimoni municipal de sòl legalment exigibles.

4. L'adhesió al programa d'actuació integrada no limita a la persona propietària la seua facultat d'exercir accions fundades en dret per a

circunstancies anteriors que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración, los pondrá en conocimiento del órgano ambiental y se adoptarán las medidas cautelares imprescindibles para prevenir los posibles impactos que pudieran producirse, entre ellas la suspensión temporal del programa. En estos casos, se seguirá el procedimiento que para estos supuestos regula la legislación estatal sobre evaluación ambiental.

## Sección II

### Relación entre el agente urbanizador y las personas propietarias

#### *Artículo 144. Principio de libertad de pactos.*

Las relaciones entre las personas propietarias y el agente urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en este texto refundido. En todo caso, la administración actuante tutelarà con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas a las que afecte.

#### *Artículo 145. Derechos y deberes básicos de la persona propietaria.*

1. La persona propietaria tiene derecho:

a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.

b) A obtener del agente urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.

c) A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.

b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 de este texto refundido.

c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

#### *Artículo 146. Posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos.*

1. Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse.

2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

3. La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en este texto refundido y en la legislación estatal de suelo. Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsions del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

a) Retribuir al agente urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.

4. La adhesión al programa de actuación integrada no limita a la persona propietaria su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho



depurar la legalitat del programa d'actuació integrada, de l'instrument de planejament que l'acompanya o dels seus actes d'execució. Això no l'exonera del compliment de les obligacions derivades del programa d'actuació integrada.

*Article 147. Citació a les persones propietàries perquè decidisquen sobre la seua participació en el programa d'actuació integrada.*

1. Aprovat el programa d'actuació integrada i, si escau, aprovat definitivament l'instrument de planejament que l'acompanye, l'administració actuant remetrà a les persones propietàries afectades la notificació de la citació per a la seua participació en el programa d'actuació integrada, amb els continguts següents:

a) Data d'aprovació i publicació del programa d'actuació integrada i text literal de l'acord aprovatori, amb els recursos que corresponen.

b) Text de les normes d'actuació o del conveni de programació.

c) Full resum de les magnituds urbanístiques rellevants del programa d'actuació:

1.r Coeficient del canvi i valor del sòl considerat als efectes del canvi.

2.n Costos estimats de la urbanització, total i unitari repercutit per metre quadrat de sòl o drets aportats.

3.r Aprofitament subjectiu.

4.t Superfície mínima de terreny requerida per a obtindre adjudicació en parcel·la.

5.t Referència a l'ordenació vigent, identificant els plans i els acords rellevants i la manera de consultar-los.

d) Informació a les i els propietaris que l'adhesió al programa d'actuació integrada ha de ser expressa, per a poder participar-hi, i ser atorgada en termes que possibiliten l'ocupació dels seus terrenys quan es necessiten per a urbanitzar. S'advertirà dels efectes expropiatoris de la no-adhesió i dels criteris de taxació de l'immoble per a eixe cas.

e) Informació succinta i clara sobre:

1.r La possibilitat de triar la modalitat de retribució.

2.n El mode, les condicions i el termini per al pagament en metàl·lic.

3.r La quantia i el contingut literal de la garantia que s'ha de prestar i el termini per a la seua formalització, per a qui retribuisca en diners.

4.t Condicions de la retribució en sòl.

5.t Citació a les persones propietàries perquè es pronuncien respecte d'això. Les magnituds econòmiques s'expressaran per metre quadrat de sòl o drets aportats. S'advertirà que aquests imports seran revisats quan es determine la quantia definitiva dels gastos variables del programa d'actuació integrada, dels quals només s'indicarà una estimació preliminar, així com de la indemnització individualitzada que correspondria a l'interessat per preexistències que hagen de demolir-se en execució del programa d'actuació integrada.

f) Recordatori a les persones propietàries del deure legal de manifestar les situacions jurídiques que afecten les finques de la seua propietat, així com de facilitar la documentació necessària per a identificar-les, qualificar-les i, si és el cas, valorar-les.

g) Transcripció literal d'aquest article, de l'anterior i del següent.

h) Dades de contacte per a atendre consultes i facilitar informació més detallada, de manera telemàtica i presencial.

2. La notificació informarà, a les i els propietaris d'edificacions consolidades, sobre els drets que els reconeix aquest text refós.

3. No es podrà aprovar la reparcel·lació sense abans efectuar l'emplaçament a les persones propietàries previst en aquest article.

*Article 148. L'adhesió al programa d'actuació integrada: termini i forma per a efectuar-la.*

1. Les persones propietàries interessades a participar en l'actuació urbanística hauran de manifestar expressament la seua voluntat d'adhesió i d'assumir les obligacions i càrregues urbanístiques corresponents, així com els correlatius drets.

2. Amb aquest fi, disposaran del termini mínim de dos mesos des que l'administració actuant els notifique l'aprovació del programa d'actuació integrada i les seues característiques econòmiques, en la forma regulada en l'article anterior. Dins del primer mes de termini, la persona

para depurar la legalidad del programa de actuación integrada, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuación integrada.

*Artículo 147. Emplazamiento a las personas propietarias para que decidan sobre su participación en el programa de actuación integrada.*

1. Aprobado el programa de actuación integrada y, en su caso, aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que lo acompañe, la administración actuante remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con los siguientes contenidos:

a) Fecha de aprobación y publicación del programa de actuación integrada y texto literal del acuerdo aprobatorio, con expresión de recursos.

b) Texto de las normas de actuación o del convenio de programación.

c) Hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes del programa de actuación:

1.º Coeficiente de canje y valor del suelo considerado a los efectos del canje.

2.º Costes estimados de la urbanización, total y unitario repercutido por metro cuadrado de suelo o derechos aportados.

3.º Aprovechamiento subjetivo.

4.º Superficie mínima de terreno requerida para obtener adjudicación en parcela.

5.º Referencia a la ordenación vigente, identificando los planes y acuerdos relevantes y el modo de consultarlos.

d) Información a las propietarias y propietarios de que la adhesión al programa de actuación integrada ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que posibiliten la ocupación de sus terrenos cuando se necesiten para urbanizar. Se advertirá de los efectos expropiatorios de la no adhesión y de los criterios de tasación del inmueble para ese caso.

e) Información sucinta y clara sobre:

1.º La posibilidad de elegir la modalidad de retribución.

2.º El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.

3.º La cuantía y contenido literal de la garantía a prestar y el plazo para su formalización, para quien retribuya en dinero.

4.º Condiciones de la retribución en suelo.

5.º Emplazamiento a las personas propietarias para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo o derechos aportados. Se advertirá que dichos importes serán revisados al determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa de actuación integrada, de los que solo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias que deban demolerse en ejecución del programa de actuación integrada.

f) Recordatorio a las personas propietarias del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso, valorarlas.

g) Transcripción literal de este artículo, del anterior y del siguiente.

h) Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada, de modo telemático y presencial.

2. La notificación informará, a las propietarias y propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce este texto refundido.

3. No se podrá aprobar la reparcelación sin antes efectuar el emplazamiento a las personas propietarias previsto en este artículo.

*Artículo 148. La adhesión al programa de actuación integrada: plazo y forma para efectuarla.*

1. Las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

2. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que la administración actuante les notifique la aprobación del programa de actuación integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo anterior. Dentro del primer mes de plazo, la persona





propietària podrà demanar ampliació de documentació, informació addicional, formular queixa sobre la rebuda o demanar pròrroga. Si ho fa així, s'entendrà prorrogada per un tercer mes addicional, i se li haurà de comunicar, abans que comence la pròrroga, la informació o l'acleariment suplementari que siga procedent. El termini establert s'aplicarà tant per a pronunciar-se com per a prestar garanties.

L'adhesió tardana s'admetrà, amb consentiment de l'agent urbanitzador, quan constituïska ratificació d'actes o manifestacions prèvies i indicatòries de la voluntat d'adhesió i l'extemporaneïtat no pertorbe el desenvolupament del programa d'actuació integrada.

3. L'adhesió s'atorgarà en document públic administratiu davant del secretari de l'Ajuntament, o bé per atorgament davant de notari, qui ho notificarà a l'administració.

4. La manifestació d'adhesió al programa d'actuació integrada haurà de:

a) Identificar el domicili i el correu electrònic on hagen d'efectuar-se, d'ara en avant, les notificacions relatives al programa d'actuació.

b) Identificar els terrenys que són objecte de l'adhesió i l'actuació a què fa referència.

c) Referir la superfície i les característiques de la propietat.

d) Expressar, sense reserva o ambigüïtat, que posarà a disposició de l'administració actuant la possessió de la finca quan es necessite per a poder iniciar la urbanització.

e) Assenyalar que la persona propietària coneix l'obligació de l'afecció real de la finca al compliment de les obligacions derivades de la seua participació en la reparcel·lació; afecció que s'inscriurà en el registre de la propietat quan s'inicie el tràmit de la reparcel·lació.

f) Indicar si desitja participar en l'execució del programa d'actuació per mitjà de retribució en terrenys, en metàl·lic, o per mitjà d'una modalitat de retribució mixta, d'acord amb el que estableix aquesta secció.

g) Adjuntar la notificació que la motiva, així com el document expressiu del títol de propietat i els documents justificatius de les garanties prestades.

5. L'atorgament pot efectuar-se condicionat al fet que l'administració o l'agent urbanitzador reconeguen i admeten o rebutgen determinades premisses o preus. Una vegada admeses o rebutjades, no es donarà nou termini a la persona propietària per a tornar a triar el seu posicionament.

#### *Article 149. Modalitats de retribució a l'agent urbanitzador:*

1. Les persones propietàries retribueixen l'agent urbanitzador per les despeses pressupostades com a màxims en el programa d'actuació integrat en metàl·lic, en terrenys o en la modalitat de retribució mixta, segons manifesten en el seu escrit d'adhesió, això conforme a l'article 150 d'aquest text refós, i sense perjudici de les modificacions que puga introduir l'administració en l'aprovació del programa, així com de la retaxació de càrregues. La correlació entre el cost dinerari de les càrregues i el valor del sòl es determina en el programa d'actuació integrada per mitjà del coeficient de canvi, excepte un altre acord entre les persones interessades.

2. La retribució serà en metàl·lic quan la consolidació de l'àmbit impedisca materialment la retribució en terrenys.

3. La retribució en terrenys pot ser establida amb caràcter forçós quan els terrenys que així siguen adquirits per un agent urbanitzador públic corresponguen a la reserva legal destinada a habitatges de protecció pública i es valoren de conformitat amb el preu màxim que se seguísca d'aquesta vinculació.

4. En la gestió directa, l'administració actuant ha de determinar en l'aprovació del programa d'actuació si les persones propietàries i els titulars de drets afectats per l'actuació urbanitzadora paguen les despeses d'urbanització en metàl·lic o en terrenys.

5. En la gestió indirecta i en la gestió per les persones propietàries, es presumeix escollida la retribució en terrenys a falta de constitució de garantia per la totalitat de l'import del pagament en metàl·lic, en forma i termini, en la part no garantida. Aquesta circumstància l'ha de notificar l'agent urbanitzador a l'administració i a la persona propietària.

6. Les càrregues variables sorgides després de l'aprovació del projecte de reparcel·lació s'han de retribuir en metàl·lic.

propietaria podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

La adhesión tardía se admitirá, con consentimiento del agente urbanizador, cuando constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indicatarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del programa de actuación integrada.

3. La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.

4. La manifestación de adhesión al programa de actuación integrada deberá:

a) Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.

b) Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.

c) Referir la superficie y características de la propiedad.

d) Expresar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la administración actuante la posesión de la finca cuando se necesite para poder iniciar la urbanización.

e) Señalar que la persona propietaria conoce la obligación de la afección real de la finca al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en la reparcelación; afección que se inscribirá en el registro de la propiedad al iniciar el trámite de la reparcelación.

f) Indicar si desea participar en la ejecución del programa de actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta, conforme a lo establecido en esta sección.

g) Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expresivo del título de propiedad y de los documentos justificativos de las garantías prestadas.

5. El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el agente urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo a la persona propietaria para volver a elegir su posicionamiento.

#### *Artículo 149. Modalidades de retribución al agente urbanizador:*

1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como 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 las personas interesadas.

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 agente 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 la gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.

5. En la gestión indirecta y en la gestión por las personas propietarias, 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 agente urbanizador a la administración y la persona propietaria.

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



*Article 150. Càrregues d'urbanització del programa d'actuació integrada.*

1. Són càrregues d'urbanització, en la categoria de càrregues fixes, als efectes d'aquest text refós:

a) Les obres programades necessàries per a la consecució dels objectius legals del programa d'actuació integrada enunciats en l'article 116 d'aquest text refós.

b) La redacció dels projectes tècnics i la direcció d'obra necessaris amb el fi indicat abans.

c) Els gastos de gestió de l'agent urbanitzador, quantificats com un percentatge de la suma dels dos conceptes anteriors, tal com figuren en el programa d'actuació integrada, que inclouen els seus gastos generals i financers, relatius a:

1.r El manteniment i la conservació de la urbanització durant el període que corresponga fins a la seua recepció per l'administració.

2.n Els gastos, aranzels, taxes i honoraris corresponents a la tramitació de les actuacions que ha de gestionar i impulsar.

3.r Els controls de qualitat i els peritatges pressupostats en el programa d'actuació integrada, a compte d'empreses o professionals independents de l'agent urbanitzador, per a controlar l'execució i recepció de les obres o el compliment de les obligacions i la major objectivitat de les actuacions.

d) El benefici empresarial de l'agent urbanitzador, calculat com un percentatge, de fins al deu per cent, del valor dels conceptes referits en els apartats anteriors.

2. Són càrregues d'urbanització, en la categoria de càrregues variables, les següents:

a) El cost d'indemnització a compte de construccions, instal·lacions, plantacions i sembrats que, en execució del programa d'actuació integrada, s'hagen de derrocar, arrancar o destruir, o cedir a l'administració; i les indemnitzacions per trasllat o cessament d'activitats, resolució d'arrendaments i extinció de servituds predials.

b) Les indemnitzacions a les persones propietàries per obres d'urbanització que ja hagen sufragat i siguen útils a l'actuació.

c) Els gastos per reallojament i retorn d'ocupants a què aquests tinguen dret d'acord amb la legislació vigent.

d) Si és el cas, l'import del cànon d'urbanització meritat a favor de l'administració o el reintegrament que siga procedent a favor d'altres actuacions de conformitat amb l'article 152 d'aquest text refós.

L'import total de les càrregues d'urbanització variables es repercutirà entre totes les persones propietàries en règim d'equidistribució. Posteriorment, s'assignarà a cada persona propietària o titular de dret indemnitzable l'import que li corresponga percebre pels conceptes indicats en els apartats anteriors.

3. Els conceptes de l'apartat 2 es consideraran gastos variables aliens al preu cert del programa d'actuació integrada. Podran arbitrar-se mesures perquè siguen directament pagats i cobrats entre interessats sense bestreta i mediació de l'agent urbanitzador. Aquest és responsable del fet que es facen efectius abans de l'ocupació dels béns afectats i també que siguen taxats al valor que objectivament corresponga segons les normes que ho regulen, excepte en el cas previst en l'article 99.3 d'aquest text refós.

4. Les càrregues d'urbanització corresponents a l'execució del sistema de sanejament i depuració, quan el programa d'actuació incloga la construcció d'un sistema propi, han de ser costejades totalment amb càrrec a l'actuació urbanística. Quan el programa d'actuació incloga la connexió de l'actuació al sistema públic, l'actuació urbanística ha de participar en les despeses de construcció o ampliació de les infraestructures públiques, amb independència de quin siga l'estat d'execució, en la part corresponent a l'actuació urbanística de què es tracte. Aquest ingrés ha de ser transferit per l'administració actuant o per l'agent urbanitzador a la Generalitat, d'acord amb la normativa sectorial corresponent, llevat que s'establisca un pacte a través dels acords que es prevegen en els instruments previstos en la normativa aplicable en matèria de sector públic.

*Article 151. Càrregues de l'actuació a compte de cada persona propietària individual.*

Són càrregues de l'actuació que seran a compte de la propietat de cada finca i no imputables al programa d'actuació integrada:

*Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.*

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el período que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrar-se medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediació del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.

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 agente 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.

*Artículo 151. Cargas de la actuación a cuenta de cada persona propietaria individual.*

Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

a) Els costos de descontaminació i neteja de sòl, en els termes previstos per la legislació ambiental aplicable.

b) Els costos d'extinció de drets reals i alçament de càrregues incompatibles amb el planejament, excepte les servituds predials.

c) Els costos per rescissió de qualssevol drets, contractes o obligacions vinculades a les seues finques que disminuïsquen el seu valor en venda.

d) Els costos de servei de mediació, peritatge o arbitratge previstos en el programa d'actuació integrada meritats a instàncies d'una persona propietària individual, llevat que corresponguen a l'agent urbanitzador o al programa d'actuació integrada.

#### *Article 152. Càrregues d'urbanització comuna a diverses actuacions.*

1. Quan una mateixa obra pública siga de comuna utilitat a diverses actuacions connexes, el seu cost es repartirà entre aquestes a mesura que es desenvolupen i en proporció al respectiu aprofitament.

2. Qui finance l'obra comuna tindrà dret a rescabalar-se de l'excés de cost suportat a càrrec de les actuacions següents.

3. Les actuacions posteriors sufragaran equitativament la seua part quan es programen i reparcel·len, si són actuacions integrades, o quan s'edifiquen, si són actuacions aïllades.

4. Per a garantir el pagament futur i l'actualització del seu valor, s'establirà un cànon d'urbanització, aprovat per mitjà d'ordenança municipal, que estableisca fórmules d'actualització i just repartiment.

5. Així mateix, podrà establir-se un cànon amb destinació finalista, a compte d'infraestructures complementàries que raons tècniques exigisquen implantar després de l'edificació.

#### *Article 153. Retaxació de càrregues i revisió de preus.*

1. La retaxació de càrregues pressupostades en el programa d'actuació integrada només és procedent per causes imprevisibles i no imputables a l'agent urbanitzador, com són la força major i els canvis per variació sobrevinguda en la reglamentació tècnica aplicable.

2. La retaxació de càrregues no pot implicar augment de l'import total corresponent al benefici de l'agent urbanitzador.

3. La tramitació de la retaxació de càrregues pot iniciar-se d'ofici o a instància de l'urbanitzador; exigeix audiència de les persones afectades, pel termini d'un mes, i aprovació per l'òrgan que va aprovar el programa d'actuació integrada en el termini de tres mesos des de l'inici. No es pot sol·licitar la retaxació de càrregues una vegada lliurades les obres a l'administració i subscrita l'acta de recepció d'obres per l'administració, excepte per resolució judicial ferma.

4. La retaxació de càrregues, excepte força major, té un límit del vint per cent del valor de les càrregues certes totals, segons l'import del programa d'actuació integrada aprovat. Si el supera, excedint el repercutible a les persones propietàries, l'agent urbanitzador podrà renunciar a la seua comanda, excepte renúncia a percebre l'excés sobre aquest vint per cent.

5. Les persones propietàries que retribuïsquen en sòl, després d'haber-lo aportat, pagaran la retaxació de càrregues en metàl·lic, excepte acord amb l'agent urbanitzador per al seu pagament en sòl.

6. Els increments de càrregues derivats de les millores i canvis de projectes ordenats unilateralment per l'administració en interès públic després de l'aprovació del programa d'actuació integrada, seran a càrrec de l'administració ordenant. Els increments de cost imputables a una tercera persona, com ara companyies subministradores, només justifiquen la retaxació si l'agent urbanitzador, amb la diligència empresarial que li és exigible, ni els pot evitar, ni els pot pressupostar amb major certesa en el programa d'actuació integrada, a falta de referències objectives, públiques i taxades.

7. La revisió de preus serà aplicable en els termes regulats en la legislació de contractes del sector públic.

#### *Article 154. Xarxes de subministrament i costos d'urbanització.*

1. Les xarxes de servei (aigua, gas, electricitat, telefonia, cable òptic i altres d'anàlogues) construïdes per gestió de l'agent urbanitzador sufragades per les persones propietàries se cediran a l'ajuntament en els termes establerts en la legislació sectorial aplicable.

L'ajuntament optarà bé per la gestió directa d'aquests serveis o bé per la seua assignació a les empreses subministradores amb el rein-

a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.

b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.

c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.

#### *Artículo 152. Cargas de urbanización comunes a varias actuaciones.*

1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas, su coste se repartirá entre ellas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.

2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcelen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son actuaciones aisladas.

4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.

5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación.

#### *Artículo 153. Retasación de cargas y revisión de precios.*

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.

3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, exige audiencia de las personas afectadas, 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.

4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.

5. Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente urbanizador para su pago en suelo.

6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interès público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a una tercera persona, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el agente urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupostar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

#### *Artículo 154. Redes de suministro y costes de urbanización.*

1. Las redes de servicio de agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas construidas por gestión del agente urbanizador y sufragadas por las personas propietarias se cederán al ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

El ayuntamiento optará bien por la gestión directa de estos servicios o bien por su asignación a las empresas suministradoras previo reint-





tegrament previ de les despeses d'instal·lació de les xarxes de servei amb càrrec a les seues empreses prestadores, en els termes que preveu aquesta legislació.

2. L'aportació de materials i l'execució d'instal·lacions, gratuïta i a càrrec o compte d'una companyia subministradora, es deduirà proporcionadament del valor de la prestació que li és exigible de conformitat amb l'apartat anterior.

3. En cap cas s'exigiran per compte o càrrec d'una actuació urbanística instal·lacions de les xarxes de serveis que excedisquen les seues necessitats pròpies.

*Article 155. Informes de condicions tecnicoeconòmiques de les empreses distribuïdores d'energia elèctrica.*

1. En els informes de condicions tecnicoeconòmiques que evacuen les empreses distribuïdores per als nous subministraments, o per l'ampliació de potència dels existents, inclosos els corresponents a actuacions urbanístiques i a la implantació o l'ampliació d'activitats en el territori, que impliquen una nova extensió de xarxa, han de justificar, de forma expressa i motivada, l'elecció del punt i de la tensió de connexió, per a la qual cosa han de recollir les dades que acrediten la falta de capacitat, o altres causes reglamentàries, que impedisquen que el punt de connexió per a alimentar el subministrament sol·licitat no puga realitzar-se des dels diferents punts de les xarxes de distribució més pròxims elèctricament al subministrament mencionat. Igualment, aquest informe ha d'expressar de forma clara i degudament justificada per al o a la sol·licitant les instal·lacions i els costos dels quals no ha de fer-se càrrec, amb motiu del sobredimensionament i de les millores de qualitat o dels requisits addicionals en les instal·lacions no exigibles reglamentàriament.

Quan les instal·lacions de nova extensió hagen de ser cedides a la distribuïdora d'acord amb la legislació vigent, aquesta ha d'informar expressament la persona sol·licitant que les haja costejades sobre la possibilitat d'exigir la subscripció d'un conveni de rescabament d'aquests costos davant de terceres persones, per una vigència mínima de deu anys i així aquesta infraestructura quedaria oberta a l'ús de terceres persones.

2. Aquells que tinguen la condició de part interessada en l'expedient administratiu en el si del qual s'emeta l'informe a què es refereix l'apartat anterior, poden presentar escrit d'al·legacions davant la conselleria competent en matèria d'energia a l'efecte que dicte una resolució vinculant sobre la qüestió plantejada.

### Secció III

#### Pagament de la retribució a l'agent urbanitzador

*Article 156. Pagament de la retribució a l'agent urbanitzador.*

1. Quan la persona propietària opte per la retribució a l'agent urbanitzador en sòl, el pagament es realitza en el projecte de reparcel·lació.

2. Quan la persona propietària opte per la retribució a l'agent urbanitzador en metàl·lic, el pagament es materialitza per mitjà de l'ingrés de l'import corresponent en el patrimoni de l'agent urbanitzador, segons el compte de liquidació i el pla de pagaments establert en la reparcel·lació, o aprovats posteriorment. Per al cobrament dels pagaments l'agent urbanitzador girarà quotes d'urbanització, amb l'autorització prèvia administrativa de cobrament. Aquesta s'instarà acompanyant els certificats o factures justificatives i ha de ser resolta en el termini d'un mes. La falta de resolució expressa determinarà les responsabilitats que corresponga per a mantindre la indemnitat de l'agent urbanitzador.

3. Les quotes d'urbanització es meritiran a mesura que l'agent urbanitzador presente davant de l'administració els correlatius certificats d'obra o factures justificatives. El cobrament anticipat d'inversions futures és possible en cas de gestió directa, però només quan es tracte de gastos compromesos prèviament i que s'han d'executar abans de sis mesos i sempre que s'haja inscrit la reparcel·lació en el registre de la propietat. En tot cas, abans de l'inici de les obres i després de l'aprovació de la reparcel·lació, podran girar-se quotes a compte del cost dels projectes i de les indemnitzacions, segons els documents de programació aprovats.

4. Els canvis o els suplementes en la liquidació provisional requereixen audiència a les parts afectades abans de l'aprovació administrativa. En el supòsit de retaxació de càrregues o canvis en el programa, l'agent

gro de los gastos de instalación de las redes de servicio con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que prevé esta legislación.

2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionadamente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.

3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

*Artículo 155. Informes de condiciones técnico-económicas de las empresas distribuïdores de energía eléctrica.*

1. En los informes de condiciones técnico-económicas que evacuen las empresas distribuïdores 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 o la solicitante, las instalaciones y costes de los que este o esta no deberá hacerse cargo, con motivo del sobredimensionamiento y mejoras de calidad y/o requisitos adicionales en las instalaciones no exigibles reglamentariamente.

Quando las instalaciones de nueva extensión deban ser cedidas a la distribuïdora conforme a la legislación vigente, esta informará expresamente a la persona solicitante que las haya costeado de la posibilidad de exigir la suscripción de un convenio de rescabamiento de dichos costes frente a terceras personas, por una vigencia mínima de diez años quedando dicha infraestructura abierta al uso de terceras personas.

2. Aquellos que tengan la condición de parte interesada 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.

### Sección III

#### Pago de la retribución al agente urbanizador

*Artículo 156. Pago de la retribución al agente urbanizador.*

1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiència a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retaxación de cargas o cambios en el programa, el



urbanitzador pot sol·licitar que es practique una nova afectació en la quantia que aprobe l'administració actuant, fins a cobrir l'increment de l'import total degut per compte de cada finca resultant.

5. Els requeriments de pagament de les quotes d'urbanització, de l'agent urbanitzador establiran els terminis i revestiran les garanties legals exigibles per als actes de recaptació tributària en període voluntari. La falta de pagament en període voluntari determinarà el seu cobrament en via executiva; a aquest efecte, l'autorització per a executar garanties pot ser instada per l'agent urbanitzador a l'administració, la qual l'acordarà si és procedent.

6. Les quotes impagades en període voluntari es cobraran executant la garantia presentada per a garantir la retribució en metàl·lic.

7. L'administració, tan prompte com advertisca un excés en el cobrament de quotes d'urbanització, procedirà a suspendre'l, i requerirà justificació a l'agent urbanitzador.

8. En tot allò no previst en aquest article respecte del pagament de les quotes d'urbanització, regirà el que estableix la legislació en matèria de tributs respecte del pagament i les actuacions i procediments de recaptació dels deutes tributaris.

#### Secció IV Garanties del procés urbanitzador

*Article 157. Garanties de compliment de les obligacions urbanístiques.*

1. Les garanties urbanístiques que haja de presentar l'agent urbanitzador a favor de l'administració o de les persones propietàries afectades, o les que aquests aporten en benefici de l'agent urbanitzador o de l'administració, siga per al desenvolupament de programes d'actuació integrades, programes d'actuacions aïllades, o per a l'obtenció de llicències urbanístiques, podran constituir-se, d'acord amb els apartats següents:

a) Per mitjà de garantia personal o fiança, amb les condicions, modalitats i efectes previstos per la legislació de contractes del sector públic. La transmissió de la finca reparcel·lada no allibera l'avalador del transmetent fins que ho substituïssa plenament el de l'adquirent.

b) Per garantia real d'hipoteca, en els termes que autoritze l'administració actuant i que reglamentàriament podran determinar-se. En tot cas, ha de tractar-se de primera hipoteca sobre bé immoble, que estiga lliure de càrregues, de gravàmens, d'ocupants i de compromisos comercials que dificulten la seua futura liquidació. El seu valor ha de garantir amb suficiència l'obligació de la qual responen, segons taxació recent.

2. L'execució de garanties requereix autorització o certificat administratiu, que s'emetrà als deu dies d'haver constatat l'incompliment. El document que formalitze la garantia pot ser depositat en poder del beneficiari.

3. Les garanties es cancel·laran per compliment de la persona obligada.

4. La llei no empara la responsabilitat personal il·limitada de la persona propietària no urbanitzadora pels seus deutes urbanístics, qui només respon amb les garanties personals o reals prestades.

*Article 158. Garantia de promoció del programa d'actuació integrada.*

1. En atenció a les circumstàncies concurrents, l'ajuntament pot exigir a les persones o entitats licitadores, o, si escau, a les persones propietàries aspirants a urbanitzadores, la constitució d'una garantia provisional que responga del manteniment de les seues ofertes fins a la signatura del conveni de programació, i han de justificar de manera suficient en l'expedient les raons de l'exigència. Aquesta garantia no pot ser superior al 2 % de l'estimació aproximada de les càrregues del programa d'actuació integrada efectuada per l'ajuntament.

2. L'empresa urbanitzadora designada han d'assegurar els seus compromisos amb una garantia definitiva per un import equivalent al 2 % de les càrregues del programa fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Després de l'aprovació d'aquest projecte, ha de completar-se la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació fins a un 5 %, com a mínim, del valor de les càrregues d'urbanització establides en el programa d'actuació integrada. Aquesta fiança respon de les seues obligacions generals davant l'administració i és independent i addicio-

agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afectación en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en periodo voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en periodo voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al agente urbanizador.

8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

#### Sección IV Garantías del proceso urbanizador

*Artículo 157. Garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.*

1. Las garantías urbanísticas que haya de presentar el agente urbanizador a favor de la administración o de las personas propietarias afectadas, o las que estos aporten en beneficio del agente urbanizador o de la administración, sea para el desarrollo de programas de actuación integradas, programas de actuaciones aisladas, o para la obtención de licencias urbanísticas, podrán constituirse, de acuerdo con los apartados siguientes:

a) Mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.

b) Por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien inmueble, que esté libre de cargas, de gravámenes, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

2. La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser depositado en poder del beneficiario.

3. Las garantías se cancelarán por cumplimiento de la persona obligada.

4. La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada de la persona propietaria no urbanizadora por sus deudas urbanísticas, quien solo responde con las garantías personales o reales prestadas.

*Artículo 158. Garantía de promoción del programa de actuación integrada.*

1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a las personas o entidades licitadoras, o en su caso a las personas propietarias aspirantes a urbanizadoras, 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. La empresa urbanizadora designada asegurará 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 pre-



nal respecte de les establides per aquest text refòs en desenvolupament del programa d'actuació integrada que regulen els articles següents. Les bases de programació poden augmentar justificadament l'import de la garantia definitiva fins al 10 %. Aquesta garantia s'ha de constituir abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

3. L'administració actuant, els organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, per a assumir mitjançant gestió directa el desenvolupament d'un programa d'actuació, bastarà que comprometen crèdit a càrrec del seu pressupost per l'import equivalent a un 5 % del cost total de les càrregues del programa. En el supòsit de societats urbanístiques o ens sotmesos al dret privat podran garantir l'actuació mitjançant el compromís d'aquesta quantitat establida en les seues pròpies previsions d'ingressos o despeses o document similar, en els de pressupostos de les seues administracions titulars o mitjançant l'atorgament de les garanties exigides a un agent urbanitzador privat.

#### *Article 159. Garantia d'aportació a favor de la persona propietària.*

1. L'agent urbanitzador, amb motiu de la reparcel·lació, ha de garantir el valor íntegre de les parcel·les rebudes de les persones propietàries que li retribueixen en sòl, per mitjà de garantia en alguna de les modalitats previstes en l'article 157 d'aquest text refòs.

2. Aquesta garantia es cancel·larà, totalment o per fases, a mesura que complisca l'obligació d'urbanitzar i dotar de la condició de solar les altres parcel·les adjudicades a aquelles persones propietàries que correlativament li van retribuir en sòl.

3. S'admetrà com a garantia el terreny constitutiu de la retribució, quan la seua adjudicació a l'agent urbanitzador quede sota condició resolutòria, per incompliment de les seues obligacions o sota poder dispositiu fiduciari de l'administració actuant. Qualsevol de les dos modalitats s'inscriurà en el registre de la propietat. En el primer cas, el títol inscripció haurà de determinar la forma de constar en el registre el compliment o incompliment de la condició resolutòria, amb indicació dels requisits per a la seua inscripció. En cas de titularitat fiduciària de l'administració, aquesta circumstància constarà en la inscripció, i arrellegarà així mateix la forma en què haurà de cancel·lar-se aquesta titularitat fiduciària si l'agent urbanitzador compleix les seues obligacions. També es podrà establir que l'adjudicació a l'agent urbanitzador dels terrenys corresponents a la retribució es faça sota la condició suspensiva del fet que els efectes traslatius de la propietat es demoren fins que s'execute l'obra d'urbanització.

4. En els supòsits a què es refereix l'apartat anterior, llevat que s'haja constituït una garantia financera pel compliment dels deures de l'agent urbanitzador, la resolució del programa implica que l'ajuntament quede com a titular fiduciari de les parcel·les corresponents. Si s'efectua una altra adjudicació del programa, aquestes parcel·les s'han d'adjudicar al nou agent urbanitzador en concepte de retribució. En el cas que es tramite la reversió de la reparcel·lació, s'ha de dur a terme la restitució als que hagen retribuit en terrenys.

#### *Article 160. Garantia de retribució a l'agent urbanitzador.*

1. En optar una persona propietària per la retribució en metàl·lic l'agent urbanitzador, els terrenys de la seua propietat inclosos en l'àmbit de l'actuació, i els adscrits a aquella, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures urbanístics, de conformitat amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl. L'afecció real pot substituir-se per garantia financera o garantia hipotecària, d'acord amb l'article 157 d'aquest text refòs i en els termes de la legislació estatal del sòl respecte de les obligacions derivades del compte de liquidació provisional. No obstant això, ha de mantenir-se l'afecció real o, si escau, la garantia financera o hipotecària que establisca l'agent urbanitzador i que aprobe l'administració, respecte de la diferència entre la liquidació provisional i la definitiva.

2. L'afecció real de la propietat dels que retribueixen en terrenys desapareixerà després de l'aprovació de la reparcel·lació.

3. Una vegada aprovat el compte de liquidació definitiva, pot cancel·lar-se l'afecció real a instància de la persona titular del domini o qualsevol altre dret real sobre la finca, adjuntant a la sol·licitud un certificat de l'òrgan actuant que acredite que ha sigut garantit mitjançant fiança el compte de liquidació definitiva referent a la finca de què es tracte. Igualment, i excepte la tercera protegida per l'article 34 de la Llei

vistas por este texto refundido 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. En el supuesto sociedades urbanísticas o entes sometidos al derecho privado podrán garantizar la actuación mediante el compromiso de dicha cantidad establecida en sus propias previsiones de ingresos o gastos o documento similar, en los de presupuestos de sus administraciones titulares o mediante el otorgamiento de las garantías exigidas a un agente urbanizador privado.

#### *Artículo 159. Garantía de aportación a favor de la persona propietaria.*

1. El agente urbanizador, con motivo de la reparcelación, debe garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de las personas propietarias que le retribuyen en suelo, mediante garantía en alguna de las modalidades previstas en el artículo 157 de este texto refundido.

2. Esta garantía se cancelará, totalmente o por fases, a medida que cumpla la obligación de urbanizar y dotar de la condición de solar las otras parcelas adjudicadas a aquellas personas propietarias que correlativamente le retribuyeron en suelo.

3. Se admitirá como garantía el propio terreno constitutivo de la retribución, cuando su adjudicación al agente urbanizador quede bajo condición resolutoria, por incumplimiento de sus obligaciones o bajo poder dispositivo fiduciario de la administración actuante. Cualquiera de las dos modalidades se inscribirá en el registro de la propiedad. En el primer caso, el título inscripció deberá determinar la forma de constar en el registro el cumplimiento o incumplimiento de la condición resolutoria, con indicación de los requisitos para su inscripción. En caso de titularidad fiduciaria de la administración, dicha circunstancia constará en la inscripción, recogiendo asimismo la forma en que habrá de cancelarse esta titularidad fiduciaria si el agente urbanizador cumple sus obligaciones. También se podrá establecer que la adjudicación al agente urbanizador de los terrenos correspondientes a la retribución se haga bajo la condición suspensiva de que los efectos traslativos de la propiedad se demoren hasta que se ejecute la obra de urbanización.

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 agente 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 agente 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.

#### *Artículo 160. Garantía de retribución al agente urbanizador.*

1. Al optar una persona propietaria por la retribución en metálico al agente 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 157 de este texto refundido 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 agente urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.

2. La afección real de la propiedad de quienes retribuyan en terrenos desaparecerá tras la aprobación de la reparcelación.

3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia de la persona 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 tercera persona protegida por el





Hipotecària, pot practicar-se la nota d'afectació real en substitució de la fiança constituïda anteriorment.

*Article 161. Aplicació de les anteriors modalitats de garantia a programes d'actuació aïllada l'objecte de les quals siga l'edificació o la rehabilitació.*

Les anteriors modalitats de garantia són igualment exigibles en els programes d'actuació aïllada l'objecte de les quals siga una obra d'edificació o rehabilitació. Els imports que s'han de garantir correspondran al valor de l'obra d'edificació, i urbanització si és el cas, que es preveja en el programa d'actuació aïllada.

*Article 162. Garantia de simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació.*

La garantia d'executar les obres d'urbanització de manera simultània a les d'edificació, regulada en l'article 187.1 d'aquest text refós, pot ser suplida, en benefici de la persona propietària que retribueix, per la garantia de retribució o la d'aportació que, amb idèntic fi, ja estiga a disposició de l'ajuntament.

#### Secció V

##### Les relacions de l'agent urbanitzador amb altres empreses

*Article 163. L'empresa constructora.*

1. Es denomina empresa constructora la responsable d'executar el projecte d'urbanització o projectes d'obres que desenvolupen el programa d'actuació integrada.

2. Quan el pressupost del programa d'actuació aprovat siga igual o superior a 4.845.000 euros, o la quantia que la legislació de contractes del sector públic estableisca respecte dels contractes d'obres públiques o de concessió d'obra pública subjectes a regulació harmonitzada, seran aplicables les regles següents:

a) L'empresari constructor serà seleccionat per l'agent urbanitzador en pública licitació, el qual serà convocat i adjudicat per mitjà d'un procediment de contractació d'acord amb aquest article i la legislació de contractes del sector públic.

b) El procés de selecció de l'empresa constructora utilitzarà com a pressupost màxim i base de licitació el pressupost de contracta establert en l'adjudicació del programa d'actuació integrada, i ha de vetllar per aconseguir les millors condicions econòmiques en l'execució de l'obra, sense detriment de la qualitat global de l'actuació. En el cas d'una disminució sobre el pressupost de licitació, la baixa es traslladarà a la part propietària.

c) L'agent urbanitzador ha de justificar, davant de l'administració, que la selecció de l'empresari constructor compleix els criteris i les normes que la regeixen, i informar-lo amb caràcter previ de les condicions, plecs i decisions de contractació que es propose adoptar i, amb caràcter immediat, de les finalment adoptades. Com a garantia de transparència, la licitació es desenvoluparà sota fe pública notarial o administrativa i la documentació acreditativa del compliment de l'anterior serà accessible a les persones propietàries interessades i estarà depositada en els arxius públics.

d) L'agent urbanitzador assumirà, per si mateix o per una tercera persona, l'execució de l'obra per falta d'ofertes que concórreguen a la licitació, i complirà el seu plec, incloent-hi la classificació del contractista quan ho exigisca la legislació de contractes del sector públic.

3. La relació entre l'agent urbanitzador i l'empresa constructora té caràcter privat, sense perjudi del que estableix aquest article. L'administració només intervindrà en aquesta relació per exigència d'interés públic fundada en dret. L'agent urbanitzador pot reservar-se la possessió civil de les obres, sense perjudi de les prerrogatives legals de l'administració respecte al domini públic.

*Article 164. L'empresa constructora en la gestió directa.*

1. La contractació d'empresa constructora per l'administració en els casos de gestió directa s'ajustarà al que disposa la legislació de contractes del sector públic.

El plec podrà especificar que el preu siga pagador precisament amb l'acabament de la subhasta de les parcel·les que s'assignen a l'administració en recompensa de les càrregues d'urbanització, i el o la con-

artículo 34 de la Ley Hipotecaria, podrá practicarse la nota de afección real en sustitución de la fianza anteriormente constituida.

*Artículo 161. Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas de actuación aislada cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación.*

Las anteriores modalidades de garantía son igualmente exigibles en los programas de actuación aislada cuyo objeto sea una obra de edificación o rehabilitación. Los importes a garantizar corresponderán al valor de la obra de edificación, y urbanización en su caso, que se prevea en el programa de actuación aislada.

*Artículo 162. Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.*

La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 187.1 de este texto refundido, puede ser suplida, en beneficio de la persona propietaria que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento.

#### Sección V

##### Las relaciones del agente urbanizador con otras empresas

*Artículo 163. La empresa constructora.*

1. Se denomina empresa constructora a la responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.

2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.

b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.

c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

*Artículo 164. La empresa constructora en la gestión directa.*

1. La contratación de empresa constructora por la administración en los supuestos de gestión directa se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

El pliego podrá especificar que el precio sea pagadero precisamente con el remate de la subasta de las parcelas que se asignen a la administración en pago de las cargas de urbanización, comprometiéndose el o la

tractista es compromet a acceptar eixos termes. Si les postures de la subhasta són insuficients per a pagar a l'empresa constructora, aquesta s'adjudicarà les parcel·les corresponents en pagament. Així mateix, podrà estipular-se, com a modalitat de pagament, que l'administració cedisca els crèdits i garanties de retribució en metàl·lic, fins a cobrir l'import del contracte.

2. El contracte podrà ser d'obra i serveis, per a encomanar també a l'empresa constructora l'elaboració del projecte de reparació i les tasques auxiliars d'aquesta. No podrà facultar-se al o la contractista per a ser retribuïda en terrenys de forma diferent de la regulada abans.

#### *Article 165. Cessió de l'adjudicació.*

L'agent urbanitzador, amb l'autorització prèvia expressa de l'administració actuant i per mitjà d'escriptura pública, pot cedir aquesta condició en favor de tercera persona que se subroge en els seus drets i obligacions. El cessionari o cessionària haurà de posseir els mateixos requisits i mèrits que li van ser exigits al cedent.

#### *Article 166. Subcontractació.*

1. L'agent urbanitzador podrà subcontractar amb terceres persones de la seua elecció la realització de prestacions auxiliars de l'execució del programa d'actuació integrada. En tot cas, ha de comunicar anticipadament a l'administració la identitat del seu empresari col·laborador, abstenent-se de contractar amb aquelles persones que estiguen legalment incapacitades o inhabilitades per a l'exercici d'aquestes funcions i mai dispensar-los condicions més desfavorables de les que, per llei, protegeixen als i les subcontractistes del sector públic.

2. Els i les subcontractistes quedaran obligats davant de l'agent urbanitzador, el qual assumirà la total responsabilitat de la gestió del programa davant de l'administració.

### Secció VI

#### Finalització del programa d'actuació integrada

#### *Article 167. Finalització normal del programa d'actuació integrada.*

El programa d'actuació integrada conclou amb la recepció o la posada en servei de les obres d'urbanització.

#### *Article 168. Recepció de la urbanització.*

1. Les obres d'urbanització públiques han de ser rebudes per acte exprés de l'administració en el termini de tres mesos des del seu oferiment formal. Tanmateix, transcorreguts tres mesos des de l'oferiment sense que hi haja resolució expressa de l'administració, les obres s'entenen rebudes. També s'entenen rebudes des que queden obertes a l'ús públic. Des de la recepció expressa o des que queden obertes a l'ús públic, queden en període de garantia durant dotze mesos, en què l'agent urbanitzador ha de respondre dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat aquest període, pertoca la devolució de les garanties de promoció del programa d'actuació integrada.

2. És possible la recepció parcial de les obres d'urbanització per fases de funcionalitat autònoma.

3. La recepció s'entén sense perjudici de les accions, fins i tot civils, que assistisquen l'administració o les persones administrades, per danys derivats de vicis ocults.

#### *Article 169. Conservació de la urbanització.*

1. La conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'ajuntament des de la seua recepció; abans és de l'agent urbanitzador, excepte la reparació de vicis constructius. No té validesa tot pacte o disposició que pretenga traslladar aquesta competència a persones privades, propietaris o propietàries o associacions de persones propietàries, sense col·laboració i control públic o sense condicions o per temps indeterminat.

2. La conservació de les obres d'urbanització es pot fer per gestió directa o per gestió indirecta. En el cas de gestió indirecta, la contractació de la conservació de la urbanització s'ha de fer de conformitat amb la legislació de contractes del sector públic. Tanmateix, els administrats poden constituir i integrar-se voluntàriament en associacions privades de conservació de la urbanització, l'objecte de les quals siga la conser-

vatista a acceptar esos términos. Si las posturas de la subasta fuesen insuficientes para pagar a la empresa constructora, esta se adjudicará las parcelas correspondientes en pago. Asimismo, podrá estipularse, como modalidad de pago, que la administración ceda los créditos y garantías de retribución en metálico, hasta cubrir el importe del contrato.

2. El contrato podrá ser de obra y servicios, para encomendar también a la empresa constructora la elaboración del proyecto de reparación y las tareas auxiliares de esta. No podrá facultarse al o a la contratista para ser retribuida en terrenos de forma distinta a la antes regulada.

#### *Artículo 165. Cesión de la adjudicación.*

El agente urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subroge en sus derechos y obligaciones. El cesionario o cesionaria deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al o la cedente.

#### *Artículo 166. Subcontratación.*

1. El agente urbanizador podrá subcontractar con terceras personas de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del programa de actuación integrada. En todo caso, debe comunicar anticipadamente a la administración la identidad de su empresario colaborador, abstenerse de contratar con aquellas personas que estén legalmente incapacitadas o inhabilitadas para el desempeño de tales funciones y nunca dispensarles condiciones más desfavorables de las que, por ley, protegen a los y las subcontratistas del sector público.

2. Los y las subcontratistas quedarán obligadas ante el agente urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la gestión del programa ante la administración.

### Sección VI

#### Finalización del programa de actuación integrada

#### *Artículo 167. Finalización normal del programa de actuación integrada.*

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

#### *Artículo 168. Recepción de la urbanización.*

1. 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 agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

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

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

#### *Artículo 169. Conservación de la urbanización*

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

2. 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 obje-



vació de les obres públiques d'urbanització i el manteniment de serveis extraordinaris que siguen d'interès particular.

*Article 170. Compte definitiu de liquidació.*

Una vegada que s'han rebut les obres d'urbanització del programa d'actuació integrada, l'ajuntament aprovarà el compte de liquidació definitiva de conformitat amb l'article 96 d'aquest text refós.

El compte de liquidació definitiva i els canvis o suplementos en la liquidació provisional requereixen audiència de les parts afectades abans de la seua aprovació administrativa.

*Article 171. Finalització anormal del programa d'actuació integrada. Caducitat i resolució.*

1. L'administració ha d'acordar la finalització del programa d'actuació integrada quan es produïska la caducitat del seu terme. La caducitat dona lloc, segons els casos, a les conseqüències previstes respecte de la renúncia o la remoció del programa d'actuació integrada.

2. L'administració ha d'acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:

a) Remoció de l'agent urbanitzador en les seues funcions, sense persona substituïda autoritzada.

b) Renúncia de l'administració a la programació o de comú acord amb l'agent urbanitzador.

3. Així mateix, l'administració pot acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:

a) Causa de força major.

b) Canvi legítim en els criteris de planejament o programació, d'acord amb el que hi ha establert en aquest text refós.

4. Serà revocada la seua comanda a l'agent urbanitzador quan incorreguera en:

a) Infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus, amb relació a l'àmbit programat.

b) Obstaculització de l'exercici dels drets i els deures urbanístics de les parts afectades per la programació o la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa d'actuació.

c) Incompliment greu dels seus compromisos, falta de prestació de garanties o alguna altra infracció dels deures de l'agent urbanitzador directament imposats per la llei o estipulats amb caràcter essencial en el conveni de programació.

d) Inactivitat injustificada de l'agent urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns, excepte pròrroga expressa i justificada.

e) Renúncia injustificada.

f) Incapacitat legal sobrevinguda de l'agent urbanitzador per a l'exercici de la seua tasca, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.

5. L'acord de revocació comportarà, amb la ponderació prèvia de les circumstàncies de cada cas, algun o alguns dels efectes següents:

a) La confiscació de les garanties.

b) La imposició de penalitats.

c) La indemnització dels danys i els perjudicis irrogats a l'administració o a les parts afectades.

6. Els canvis regulats en les lletres a i b de l'apartat 3 d'aquest article s'han adoptar preveient les compensacions econòmiques que, si escau, procedisquen a favor de l'agent urbanitzador o de les persones propietàries.

7. La renúncia, unilateral de l'administració o per mutu acord, mediant causa justificada, dona lloc, en la mesura procedent, a la devolució de garanties i, si escau, a la compensació a l'agent urbanitzador.

8. L'acord que cancel·le o resolga el programa d'actuació integrada s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, amb la comunicació prèvia al registre de programes d'actuació.

9. El termini per a resoldre el procediment de resolució de l'adjudicació dels programes d'actuació integrada és de vuit mesos.

*Article 172. Conseqüències objectives de la caducitat o la resolució del programa d'actuació integrada.*

1. En resoldre i declarar la caducitat del programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant haurà de resoldre sobre la

to sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular.

*Artículo 170. Cuenta definitiva de liquidación.*

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 96 de este texto refundido.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de las partes afectadas antes de su aprobación administrativa.

*Artículo 171. 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 agente urbanizador en sus funciones, sin persona sustituta autorizado.

b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el agente 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 este texto refundido.

4. Será revocada su encomienda al agente 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 las partes afectadas por la programación o realización de prácticas manifestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.

c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del agente urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

d) Inactividad injustificada del agente urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo pròrroga expresa y justificada.

e) Renuncia injustificada.

f) Incapacidad legal sobrevenida del agente 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 las partes afectadas.

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 agente urbanizador o de las personas propietarias.

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 agente urbanizador.

8. El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, previa comunicació al registre de programes de actuació.

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

*Artículo 172. 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





reversió a la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització. L'ajuntament podrà optar per:

a) Adoptar les mesures necessàries, d'acord amb aquest text refós, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini de 5 anys prorrogable a 10 anys, si les obres d'urbanització estigueren executades per davall d'un 20 % del total del programa d'actuació, o per un termini de deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més, si les obres d'urbanització estigueren executades en més d'un 20 % del total del programa d'actuació.

b) Deixar sense efectes la reparcel·lació, a través del procediment de reversió del procés reparcel·latori i, si escau, acordar les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys d'acord amb els criteris establits en aquest text refós i en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unitat d'execució i aplicar la regla de l'apartat a o b en funció de l'anàlisi de cadascun dels àmbits de l'actuació.

2. A aquests efectes pot:

a) Declarar l'edificabilitat d'aquells solars la persona propietària dels quals haja contribuït legalment a les càrregues d'urbanització.

b) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en què, atès que les obres d'urbanització es troben en un estat avançat, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades; autoritzar, si escau, que la persona propietària de la parcel·la completa la urbanització en règim d'actuació aïllada, i mantenir la resta dels terrenys en alguna de les situacions a què es refereixen els apartats següents.

c) Declarar la subjecció de l'àmbit de l'actuació, o de part d'aquest, al règim del sòl urbanitzable sense programació o del sòl no urbanitzable.

d) L'administració, en cas de mantenir la gestió indirecta del programa d'actuació integrada, podrà requerir als que van formular propostions jurídicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'ordre derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 132 d'aquest text refós, a fi que accepten l'adjudicació i prosseguisquen amb l'execució del programa d'actuació.

e) Subsidiàriament, incoar, si es creu oportú, les actuacions necessàries per a acordar una nova programació del terreny en què el nou agent urbanitzador, o l'administració en cas d'optar-se per la gestió directa, assumisca les obligacions de l'antic, afectant els béns i els recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada a executar la que la substituïska.

f) Començar, si escau, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguin pertinents, dirimint i declarant les responsabilitats i les penalitzacions corresponents i acordant la confiscació de garanties i la imposició de sancions quan procedisca.

g) També podrà acordar-se la directa intervenció gestora de l'administració per a la prossecució provisional del programa d'actuació mentre es resol sobre la seua resolució i, si escau, nova adjudicació.

h) Alçar acta de recepció de la urbanització amb les tates que corresponguen, realitzar el mesurament i la liquidació de les obres d'urbanització realment executades i, si escau, lliurar-la al nou agent urbanitzador.

i) Excepte perjudici per a l'interès públic o tercer sense culpa, es pot disposar bé la devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, en metàl·lic o en terrenys, efectivament satisfetes i no aplicades al seu destinació, a les persones propietàries de terrenys en què no es pense escometre una nova programació, amb modificació prèvia, pel mateix procediment seguit per a la seua adopció, dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa d'actuació cancel·lat, o bé la compensació que siga pertinent a les persones propietàries que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització, amb càrrec a l'execució de les garanties prestades per l'antic agent urbanitzador, quan aquesta pertoque.

#### Article 173. La reversió de la reparcel·lació.

1. En resoldre el programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant ha de resoldre sobre la reversió de la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització.

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 el presente texto refundido, 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 este texto refundido 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 o propietaria 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 concluir las en el régimen propio de las actuaciones aisladas; autorizar, en su caso, que la persona propietaria de la parcela completa 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 132 de este texto refundido, 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 agente 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 agente urbanizador.

i) Salvo perjuicio para el interés público o terceras personas sin culpa, se podrá disponer bien la devolución de la contribución a las cargas de urbanización, en metálico o en terrenos, efectivamente satisfetas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias 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 las personas propietarias que hayan contribuido a las cargas de urbanización, con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo agente urbanizador, cuando esta proceda.

#### Artículo 173. La reversión de la reparcelación.

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



2. En el cas de no haver-se aprovat la reparcel·lació, l'administració, en resoldre el programa d'actuació integrada, ha d'acordar l'adopció de les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable, excepte aquells en què, d'acord amb els criteris de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, considere necessari mantenir en la classificació actual per a atendre la demanda de sòl en les seues diferents categories.

3. Si s'ha aprovat definitivament la reparcel·lació, l'ajuntament pot optar per:

a) Adoptar les mesures necessàries, d'acord amb aquest text refós, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini de cinc anys prorrogable a deu anys, si les obres d'urbanització estan executades per davall d'un 20 % del total del programa d'actuació, o per un termini de deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més, si les obres d'urbanització estan executades en més d'un 20 % del total del programa d'actuació.

b) Deixar sense efecte la reparcel·lació, mitjançant el procediment de reversió del procés reparcel·latori i, si escau, acordar les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys d'acord amb els criteris establits en aquest text refós i en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unitat d'execució i aplicar la regla de l'apartat a o b en funció de l'anàlisi de cadascun dels àmbits de l'actuació.

4. En el procediment de reversió de la reparcel·lació s'han d'aplicar les regles següents:

a) S'ha de seguir el procediment previst en l'article 98 d'aquest text refós.

b) S'ha d'elaborar un projecte en què les finques inicials han de ser les que es van adjudicar en el projecte de reparcel·lació aprovat, inclosos els sòls dotacionals. Les finques resultants del projecte de reversió han de ser les finques d'origen aportades a la reparcel·lació, si bé per raons justificades, es pot regularitzar la seua configuració.

c) És necessària la intervenció de les persones titulars de drets i càrregues inscrits, o d'aquells l'existència dels quals conste per una nota al marge en cas de cancel·lació formal, sobre les finques resultants de la reparcel·lació, per a la qual cosa s'ha d'aportar un certificat registral acreditatiu de les titularitats, i s'ha d'estendre una nota marginal de l'inici del procés de reversió.

d) En el projecte de reversió s'han d'indicar les titularitats que han de traslladar-se des de les finques resultants del projecte de reparcel·lació a les creades novament. Les terceres persones adquirents de les finques resultants de la reparcel·lació s'han d'integrar en el procés de reversió, d'acord amb el que hi ha establert en l'article 27.1 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. També s'han d'integrar en el procés de reversió, si escau, les persones propietàries de finques inicials en el procés reparcel·latori que van rebre una compensació econòmica substitutiva d'adjudicació de finca resultant, per la insuficiència de drets per a rebre adjudicació en parcel·la, si no han ingressat l'import del preu de la compensació o si mantenen la possessió dels terrenys.

e) S'han d'aplicar les regles establides en la normativa bàsica de l'Estat relatives al règim de les titularitats limitades i dels drets i els gravàmens inscrits en les finques d'origen, i a aquest efecte s'han de considerar com a finques d'origen les de resultat de la reparcel·lació, i com a finques de resultat les que s'adjudiquen en el projecte de reversió.

f) El projecte de reversió ha de contenir, quan calga, un compte de liquidació amb les possibles compensacions econòmiques resultants de la devolució de quantitats pagades o percebudes durant la reparcel·lació.

g) L'acte administratiu d'aprovació del procediment de reversió, una vegada ferma en via administrativa, és el títol inscripció en el registre de la propietat.

h) A les transmissions de terrenys a què done lloc el procés de reversió de la reparcel·lació se'ls pot aplicar el que hi ha disposat en l'article 23.7 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

5. Abans d'iniciar el procés de reversió de la reparcel·lació, l'administració urbanística actuant pot oferir a les persones propietàries la possibilitat que, en el termini de tres mesos des de la notificació, assumisquen la condició d'agent urbanitzador mitjançant el règim de gestió

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 el presente texto refundido, 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 este texto refundido 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 98 de este texto refundido.

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 las personas 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. Las terceras personas adquirents 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, las personas propietarias de fincas iniciales en el proceso reparcelatorio que recibieron una compensación económica substitutiva de adjudicación de finca resultante, por la insuficiencia de derechos para recibir adjudicación en parcela, si no han ingresado el importe del precio de la compensación o si mantienen la posesión de los terrenos.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscripció en el registro de la propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a las que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

5. Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la administración urbanística actuante podrá ofrecer a las personas propietarias la posibilidad de que, en el plazo de tres meses desde la notificación, asuman la condición de agente urbanizador mediante el régimen

per les persones propietàries previst en aquest text refós. A aquests efectes, el percentatge a què es refereix l'article 120 d'aquest text refós es considera referit a la superfície de terrenys inclosos en la reparcel·lació, exclosos els sòls dotacionals.

## CAPÍTOL V

### *Programes per al desenvolupament d'actuacions aïllades*

*Article 174. Iniciativa per al desenvolupament d'actuacions aïllades.*

1. La iniciativa per a la formulació del programa per al desenvolupament d'actuacions aïllades pot ser pública o privada.

2. Les administracions públiques, per si mateixes o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, per mitjà de la gestió directa, o les mateixes persones particulars a través de la gestió indirecta, podran promoure iniciatives de programa per al desenvolupament d'actuacions aïllades.

3. La o el promotor d'una iniciativa de programa d'actuació aïllada haurà d'acreditar la disponibilitat civil sobre terrenys suficients per a assegurar que edificarà la parcel·la, i que ho farà en un termini inferior a tres anys. S'exceptua l'exigència de disponibilitat civil sobre els terrenys, quan aquests estigueren en règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució de la persona propietària.

4. Als efectes d'aquest text refós, té la disponibilitat civil qui tinga poder de disposició sobre propietats que siguen suficients per a ser persona o entitat adjudicatària de finca resultant en la reparcel·lació, amb característiques adequades per a la seua edificació. En sòl urbà de centres històrics delimitats, es considerarà acreditada la disponibilitat civil sobre terrenys quan es tinga la titularitat d'almenys el deu per cent de la propietat.

*Article 175. Contingut documental del programa d'actuació aïllada.*

El contingut del programa d'actuació aïllada ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació del promotor o promotora de costejar totalment l'execució. Ha d'incloure els documents següents:

a) Alternativa tècnica, que contindrà:

1.r Avantprojecte d'edificació o de rehabilitació, acompanyat, si és el cas, de projecte d'urbanització per a completar les obres necessàries per a atorgar als terrenys la condició de solar. Ambdós documents contindran la delimitació de l'àmbit de l'actuació i una memòria de qualitats, tant de les obres de construcció com de les d'urbanització, i la descripció, com a mínim, dels elements significatius i rellevants que permeten determinar el cost total de l'actuació.

2.n En el cas que siga necessari modificar el planejament urbanístic, s'acompanyarà del corresponent instrument urbanístic que el modifique. Només podrà aprovar-se definitivament el programa simultàniament o després de l'aprovació definitiva de l'instrument esmentat.

b) Proposta de conveni urbanístic que s'ha de subscriure entre la persona adjudicatària i l'administració actuant, en el qual consten els compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que regularan l'adjudicació. S'identificarà la forma de gestió de l'actuació. El promotor o la promotora d'una actuació aïllada ha de garantir el cost de les indemnitzacions i els preus justos, els gastos del pla de real·lotjament i retorn i la totalitat del cost de les obres d'urbanització, si haguera que realitzar-les.

c) Proposició jurídicoeconòmica, que preveja els aspectes següents:

1.r Desenvolupament de les relacions entre la persona adjudicatària i la propietat de la finca, on s'expressen, si és el cas, els eventuals acords ja aconseguits i les disposicions relatives a la forma de finançament de l'actuació i la retribució de la persona adjudicatària.

2.n Estimació de la totalitat dels costos d'execució de l'actuació.

3.r Avanç de l'equidistribució de beneficis i càrregues. En el cas de règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució per la persona propietària, es formularà una proposta de preu d'adquisició de l'immoble, a títol de persona o entitat beneficiària privada de l'expropiació forçosa, o proposta de pagament de la totalitat dels costos d'execució, per mitjà de l'atribució a la persona adjudicatària, en règim de reparce-

de gestión por las personas propietarias previsto en este texto refundido. A estos efectos, el porcentaje a que se refiere el artículo 120 de este texto refundido se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales.

## CAPÍTULO V

### *Programas para el desarrollo de actuaciones aisladas*

*Artículo 174. Iniciativa para el desarrollo de actuaciones aisladas.*

1. La iniciativa para la formulación del programa para el desarrollo de actuaciones aisladas puede ser pública o privada.

2. Las administraciones públicas, por sí mismas o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante la gestión directa, o las propias personas particulares a través de la gestión indirecta, podrán promover iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas.

3. La o el promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución de la persona propietaria.

4. A los efectos de este texto refundido, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser persona o entidad adjudicataria de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación. En suelo urbano de centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el diez por cien de la propiedad.

*Artículo 175. Contenido documental del programa de actuación aislada.*

El contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor o promotora de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

a) Alternativa técnica, que contendrá:

1.º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Solo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor o promotora de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

c) Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

1.º Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.

2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por persona propietaria, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de persona o entidad beneficiaria privada de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución a la persona adjudicatària.





l'acció forçosa, de parts determinades de l'edificació resultant, de valor equivalent a aquells, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

Quan en l'edificació es prevegen usos heterogenis, o el valor de les seues diverses parts, per raó de la seua localització en planta, orientació o altres d'anàlegs, resulten molt diferents, s'aplicaran coeficients correctors d'ús i localització, determinats en funció dels seus preus de venda justificats en un estudi de mercat, amb la finalitat d'aconseguir una homogeneïtzació ponderada de la retribució en parts de l'edificació.

4.t Estudi de viabilitat econòmica i estudi de sostenibilitat econòmica de l'actuació.

5.t Si és el cas, pla de real·lotjament i retorn.

*Article 176. Formes de gestió i procediment d'aprovació.*

1. La gestió d'un programa d'actuació aïllada podrà realitzar-se, en exercici directe de les seues competències, per la mateixa administració o per les seues entitats instrumentals, en règim de gestió directa. En defecte de gestió directa, la gestió podrà ser assignada per l'administració actuant a les persones propietàries del sòl de l'àmbit de l'actuació. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió per les persones propietàries, la condició de promotor o promotora podrà atribuir-se, en règim de gestió indirecta, a una persona particular o empresa mixta.

2. La promotora o promotor designat per a la gestió d'un programa d'actuació aïllada quedarà subjecte a l'estatut de l'agent urbanitzador regulat en aquest text refòs per a les actuacions integrades.

3. El procediment d'aprovació dels programes d'actuació aïllada en els casos de gestió directa per l'administració i de gestió per les persones propietàries serà establert en el capítol III del títol III del llibre I. En el supòsit de gestió indirecta, serà l'establert per als programes d'actuació integrada en aquest text refòs. En aquest cas, les determinacions del plec de condicions que haurà de regir l'adjudicació dels programes d'actuació aïllada hauran d'establir de manera ponderada els majors o menors costos d'execució, les modalitats i la quantificació de la retribució, les formes de posada en el mercat dels productes (venta, lloguer, dret de superfície, proposta, si és el cas, de preus màxims, i altres d'anàlogues), i la disposició, si és el cas, quan es tracte d'actuacions residencials, d'un percentatge de l'edificació de vivendes destinades a protecció pública.

4. El que disposa aquest article és aplicable als casos de programació en règim d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució de la persona propietària, en allò no previst en la secció III del capítol I del títol III del llibre II d'aquest text refòs.

5. Els programes d'actuació aïllada es regiran en allò que no preveu aquest capítol per la regulació establida en aquest text refòs per als programes d'actuació integrada.

## CAPÍTOL VI

*Registres administratius, convenis urbanístics i entitats col·laboradores*

*Article 177. Les agrupacions d'interés urbanístic.*

Les persones propietàries de terrenys podran constituir-se com a agrupació d'interés urbanístic sempre que aquesta posseïska els requisits següents:

a) Integrar les persones propietàries de terrenys que representen més de la meitat de la superfície afectada de l'àmbit d'un programa d'actuació, exclosos els de domini públic. S'ha d'acreditar incorporant a l'escriptura pública de constitució un plànol que identifique l'àmbit de l'actuació i sobre el qual es reflectisquen les parcel·les cadastrals de les finques afectades per aquesta.

b) Tindre per objecte:

1.r Concórrer al concurs per a l'adjudicació d'un programa d'actuació integrada o aïllada.

2.n Col·laborar amb l'agent urbanitzador de forma convinguda amb ell.

3.r Qualsevol altra finalitat lícita relacionada amb la programació i execució de l'actuació.

c) Constituir-se en escriptura pública que protocol·litze els seus estatuts i que s'inscriurà en el registre d'agrupacions d'interés urbanístic

catària, en règim de reparcel·lació forçosa, de parts determinades de la edificació resultant, de valor equivalent a aquells, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

Quando en la edificació se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

*Artículo 176. Formas de gestión y procedimiento de aprobación.*

1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de promotor o promotora podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a una persona particular o empresa mixta.

2. La promotora o promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del agente urbanizador regulado en este texto refundido para las actuaciones integradas.

3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en este texto refundido. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forçosa y en substitució de la persona propietaria, en lo no previsto en la secció III del capítol I del títol III del llibre II de este texto refundido.

5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en este texto refundido para los programas de actuación integrada.

## CAPÍTULO VI

*Registros administrativos, convenios urbanísticos y entidades colaboradoras*

*Artículo 177. Las agrupaciones de interés urbanístico.*

Las personas propietarias de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que esta reúna los siguientes requisitos:

a) Integrar a las personas propietarias 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 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.

b) Tener por objeto:

1.º Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada o aislada.

2.º Colaborar con el agente urbanizador de forma convenida con él.

3.º Cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.

c) Constituirse en escritura pública que protocolice sus estatutos y que se inscribirá en el registro de agrupaciones de interés urbanístico y

i entitats urbanístiques col·laboradores. La inscripció dotarà l'agrupació de personalitat jurídica pública. No obstant això, es regirà pel dret privat excepte pel que fa a la seua organització, formació de voluntat dels seus òrgans i relacions amb l'administració actuant.

d) Disposar de poder dispositiu sobre els terrenys integrats, per atorgament dels seus propietaris o propietàries, per al compliment dels fins i les obligacions de l'agrupació. Els terrenys incorporats a l'agrupació d'interés urbanístic quedaran vinculats realment als fins d'aquesta fins que aquesta haja sigut objecte de liquidació. La finca ja vinculada a una agrupació no podrà adscriure's a una altra.

e) Reconèixer el dret a adherir-se a favor de les terceres persones propietàries afectades pel programa d'actuació, en les mateixes condicions i anàlegs drets que els fundadors.

*Article 178. Registres de programes d'actuació i de agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores.*

1. Els ajuntaments, en l'àmbit de la seua competència, portaran sengles registres d'accés públic: el de programes d'actuació i el d'agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores.

2. Després de l'aprovació definitiva del programa d'actuació, o de la seua modificació, l'ajuntament l'inscriurà en el registre de programes d'actuació. L'ajuntament només podrà ordenar la publicació de documentació del programa d'actuació si està prèviament inscrit en el registre esmentat.

3. Les agrupacions d'interés urbanístic i les entitats de base voluntària per a la conservació d'urbanitzacions s'hauran d'inscriure, als efectes de publicitat i per a l'obtenció de beneficis concertats, en el registre d'agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores.

*Article 179. Registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar.*

1. Els municipis estan obligats a elaborar i mantenir en condicions de pública consulta un registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar, en què s'han d'incloure els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals existisca ordre d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Aquesta inclusió té només efectes declaratius, susceptibles de ser extingits mitjançant prova en contra.

2. La inclusió d'un immoble en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar ha de notificar-se al registre de la propietat.

3. La inclusió s'ha d'efectuar expressant la causa que la determina, la descripció de l'immoble afectat i, si escau, les declaracions administratives respecte a l'incompliment de deures urbanístics de la persona propietària. Per a la seua constància en el registre de la propietat, n'hi ha prou amb la certificació administrativa que, complint els requisits de la legislació hipotecària, transcriba l'ordre d'execució o la declaració d'inclusió i n'acredite la notificació en titular registral.

4. Els ajuntaments de més de 20.000 habitants que abans del 8 de febrer de 2024 no tinguen elaborat i en vigor el registre de solars no poden aprovar instruments d'ordenació i gestió que reclassifiquen nous sòls d'ús lucratiu.

*Article 180. Registre Autòmic d'Instrumentos de Planeament Urbanístic.*

1. En el Registre Autòmic d'Instrumentos de Planeament Urbanístic s'inscriuran els instruments d'ordenació del territori i planeament urbanístic esmentats en l'article 14 d'aquest text refós, una vegada aprovats per l'administració competent i haver sigut depositats i inscrits en la forma indicada en l'annex IX d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

2. Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme el control i la custòdia del Registre Autòmic d'Instrumentos de Planeament Urbanístic, així com el tractament i la difusió de la informació per mitjans electrònics i informàtics. Així mateix, serà la responsable de mantindre actualitzat el registre.

3. El Registre Autòmic d'Instrumentos de Planeament Urbanístic s'organitzarà per municipis i contindrà per a cada un d'aquests:

entidades urbanísticas colaboradoras. La inscripción dotará a la agrupación de personalidad jurídico-pública. No obstante, se regirá por el derecho privado salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la administración actuante.

d) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios o propietarias, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la agrupación. Los terrenos incorporados a la agrupación de interés urbanístico quedarán vinculados realmente a los fines de esta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.

e) Reconocer el derecho a adherirse a favor de las terceras personas propietarias afectadas por el programa de actuación, en las mismas condiciones y análogos derechos que los fundadores.

*Artículo 178. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, llevarán sendos registros de acceso público: el de programas de actuación y el de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Tras la aprobación definitiva del programa de actuación, o de su modificación, el ayuntamiento lo inscribirá en el registro de programas de actuación. El ayuntamiento solo podrá ordenar la publicación de documentación del programa de actuación si está previamente inscrito en el citado registro.

3. Las agrupaciones de interés urbanístico y las entidades de base voluntaria para la conservación de urbanizaciones deberán inscribirse, a efectos de publicidad y para la obtención de beneficios concertados, en el registro de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.

*Artículo 179. 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 de la persona propietaria. 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 antes del 8 de febrero de 2024 no tengan elaborado y en vigor el registro de solares no podrán aprobar instrumentos de ordenación y gestión que reclassifiquen nuevos suelos de uso lucrativo.

*Artículo 180. Registro Autómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.*

1. En el Registro Autómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se inscribirán los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico referidos en el artículo 14 de este texto refundido, una vez aprobados por la administración competente y haber sido depositados e inscritos en la forma señalada en el anexo IX de este texto refundido o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

2. Corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el control y custodia del Registro Autómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, así como el tratamiento y difusión de la información por medios electrónicos e informáticos. Asimismo, será la responsable de mantener actualizado el registro.

3. El Registro Autómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se organizará por municipios y contendrá para cada uno de ellos:



a) Text íntegre de l'acord d'aprovació definitiva i una fitxa amb el resum de les determinacions del pla.

b) Anotació accessòria de les disposicions judicials o administratives firmes que puguen afectar la seua vigència, eficàcia o validesa.

c) Qualsevol altra mesura que afecte l'aplicació dels instruments o actes que hagen sigut objecte d'inscripció en el registre.

4. Per a inscriure un pla, l'òrgan que l'haja aprovat remetrà la documentació a què fa referència l'annex IX d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique. A la vista de la documentació remesa, si aquesta està completa, l'encarregat del registre practicarà l'assentament i depositarà la documentació, i s'haurà d'emetre a aquest efecte el certificat registral, en un termini no superior a deu dies. Quan de l'examen de la documentació es dedueixen deficiències en ella, la persona encarregada del registre requerirà l'administració autonòmica o municipal que hi haja remés l'instrument perquè aporte la documentació necessària en un termini no superior a deu dies.

5. La incorporació al registre, per mitjà del seu depòsit i inscripció en la forma prevista, dels instruments de planejament habilitarà l'òrgan competent per a disposar-ne la publicació, en la forma prevista en l'article 57 d'aquest text refós.

6. L'administració titular del registre posarà a disposició de la ciutadania, de forma gratuïta, la informació i la documentació accessible que existisca en aquest registre per mitjà de xarxes obertes de telecomunicació.

7. S'efectuarà la cancel·lació de la inscripció quan, per qualsevol circumstància, es produïska la pèrdua de vigència de l'instrument de planejament urbanístic o de l'acte que va motivar l'anotació accessòria. Igualment, es practicarà la cancel·lació de la inscripció dels béns i espais catalogats, quan perda el seu règim de protecció.

#### *Article 181. Contingut i efectes dels convenis urbanístics.*

La subscripció de convenis urbanístics està subjecta a les limitacions d'aquest text refós i a les que deriven de les disposicions generals que els regulen en dret, en particular al que disposa la legislació de l'Estat sobre el sòl, i a la legislació bàsica del règim local.

### CAPÍTOL VII Projectes d'urbanització

#### *Article 182. Projectes d'urbanització.*

1. Els projectes d'urbanització defineixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans que desenvolupen, als quals han d'ajustar-se. Es redactaran amb la precisió suficient per a poder executar-los fins i tot sota la direcció de personal tècnic diferent de la persona redactora.

2. Les obres públiques d'urbanització s'ajustaran a un projecte d'urbanització aprovat prèviament. Aquest projecte, llevat que es tramite juntament amb el programa d'actuació, requereix informació pública, per vint dies com a mínim, amb adequada difusió perquè pugua ser consultat per les persones i organismes afectats. L'acord aprovatori es publicarà en el butlletí oficial de la província.

3. Les meres obres de reposició i manteniment i les accessòries d'una actuació aïllada, limitades a completar o esmenar la urbanització, s'autoritzen directament, subjectes a llicència, si compleixen la normativa municipal que les regule.

#### *Article 183. Documentació i tramitació dels projectes d'urbanització.*

1. Els projectes d'urbanització comprendran els documents següents:

- Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
- Plànols d'informació, de situació en relació amb el conjunt urbà, de projecte i de detall.
- plec de condicions tècniques.
- Mesuraments.
- Pla d'etapes o fases de l'obra d'urbanització, la qual establirà les condicions necessàries per a, quan siga possible, rebre parcialment cada fase.

a) Texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y una ficha con el resumen de las determinaciones del plan.

b) Anotación accesoria de las disposiciones judiciales o administrativas firmes que puedan afectar a su vigencia, eficacia o validez.

c) Cualquier otra medida que afecte a la aplicación de los instrumentos o actos que hayan sido objeto de inscripción en el registro.

4. Para proceder a la inscripción de un plan, el órgano que lo haya aprobado remitirá la documentación a que se refiere el anexo IX de este texto refundido o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. A la vista de la documentación remitida, si esta se encontrara completa, el encargado del registro practicará el asiento y depositará la documentación, habiéndose de emitir al efecto la certificación registral, en un plazo no superior a diez días. Cuando del examen de la documentación se dedujeran deficiencias en ella, la persona encargada del registro requerirá a la administración autonómica o municipal que haya remitido el instrumento para que aporte la documentación necesaria en un plazo no superior a diez días.

5. La incorporación al registro, mediante su depósito e inscripción en la forma prevista, de los instrumentos de planeamiento habilitará al órgano competente para disponer su publicación, en la forma prevista en el artículo 57 de este texto refundido.

6. La administración titular del registro pondrá a disposición de la ciudadanía, de forma gratuita, la información y documentación accesible que exista en este registro mediante redes abiertas de telecomunicación.

7. Se practicará la cancelación de la inscripción cuando, por cualquier circunstancia, se produzca la pérdida de vigencia del instrumento de planeamiento urbanístico o del acto que motivó la anotación accesoria. Igualmente, se practicará la cancelación de la inscripción de los bienes y espacios catalogados, cuando decaiga su régimen de protección.

#### *Artículo 181. Contenido y efectos de los convenios urbanísticos.*

La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de este texto refundido y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local.

### CAPÍTULO VII. Proyectos de urbanización

#### *Artículo 182. Proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes que desarrollan, a los que deben ajustarse. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ejecutarlos incluso bajo dirección de personal técnico distinto a la persona redactora.

2. Las obras públicas de urbanización se ajustarán a un proyecto de urbanización previamente aprobado. Este proyecto, salvo que se tramite junto al programa de actuación, requiere información pública, por veinte días como mínimo, con adecuada difusión para que pueda ser consultado por las personas y organismos afectados. El acuerdo aprobatorio se publicará en el boletín oficial de la provincia.

3. Las meras obras de reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar o enmendar la urbanización, se autorizarán directamente, sujetas a licencia, si cumplen la normativa municipal que las regule.

#### *Artículo 183. Documentación y tramitación de los proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Mediciones.
- Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.





f) Els informes ambientals i les contramesures proposades sobre la incidència ambiental, en el seu entorn, de les actuacions pròpiament dites i de les que s'hagen de prendre durant el període d'obres, tot això conforme amb el principi de prevenció de riscos naturals i accidents greus.

g) Quadros de preus descompostos.

h) Pressupost d'execució material, amb detall de les unitats d'obra.

Els projectes d'urbanització que formen part de l'alternativa tècnica d'un programa d'actuació no inclouran els documents esmentats en els paràgrafs g i h, els quals hauran de ser inclosos en la proposició jurídicoeconòmica del programa.

2. Els projectes d'urbanització que es formulen independentment d'un programa s'han de tramitar d'acord amb el procediment establert per als estudis de detall en els termes que recull l'article 61 d'aquest text refós, sense que estiguen sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica.

*Article 184. Pagament de les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries beneficiades.*

Quan l'administració execute obres d'infraestructures, dotacions o equipaments que doten amb algun dels serveis propis de la condició de solar parcel·les determinades, pot imposar a les persones propietàries d'aquestes, mitjançant quotes d'urbanització regulades en l'article 156 d'aquest text refós, el pagament dels costos d'aquestes obres. En aquests casos l'administració ha de calcular les quotes de liquidació d'acord amb els criteris establerts per al seu càlcul en el si d'un projecte de reparcel·lació, inclòs un pla de pagaments para cadascun de les persones propietàries afectades. A les persones propietàries amb edificació construïda pot exigir-se'ls el pagament des de l'inici de les obres. A la resta de persones propietàries no pot exigir-se'ls el pagament de les quotes d'urbanització fins que la parcel·la de la qual cadascun siga titular adquireisca la condició de solar. En aquest cas, la finca quedarà afectada al pagament d'aquesta quota d'urbanització amb caràcter real, de conformitat amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl.

### TÍTOL III

#### Gestió de l'edificació i la rehabilitació

#### CAPÍTOL I

*Règim de solars, edificació directa, rehabilitació i actuacions aïllades*

#### Secció I

*Règim de solars i edificació*

*Article 185. Règim dels terrenys subjectes a actuació aïllada.*

1. En els solars o terrenys subjectes a actuació aïllada, mentre no siguen inclosos en un programa d'actuació o en un àmbit de reforma interior, les persones propietàries podran realitzar, gaudir i disposar de l'aprofitament subjectiu, i disposen de les alternatives següents:

a) Edificar-lo, si la qualificació urbanística de la seua parcel·la ho permet, i no tenen càrregues ni deures urbanístics pendents de pagar.

b) Transferir-lo, per a la seua materialització en sòl apte per a això, quan l'ordenació urbanística afecte el seu terreny a una dotació pública.

c) Reservar-se'l, per a la posterior transferència, després de la cessió gratuïta prèvia del seu terreny a l'administració.

d) Sol·licitar l'expropiació, en les condicions i els supòsits prevists per l'article 110 d'aquest text refós, després d'acreditar la impossibilitat legal de procedir a l'edificació o transferència de l'aprofitament reservat.

2. En els àmbits d'actuacions aïllades, l'atorgament de la llicència urbanística per a la construcció de parcel·les o solars en sòl urbà requereix, fins que no es desenvolupen programes, que la persona titular complisca les condicions següents:

a) Assumir, garantir i complir els compromisos establerts en l'article 187.

b) Pagar, si escau, l'import dels cànon d'urbanització establerts.

f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras, todo ello conforme con el principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves.

g) Cuadros de precios descompuestos.

h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa de actuación no incluirán los documentos referidos en los párrafos g) y h), debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.

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 61 del presente texto refundido, sin que estén sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica.

*Artículo 184. Pago de las obras de urbanización a cargo de las personas propietarias beneficiadas.*

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 las personas propietarias, mediante cuotas de urbanización reguladas en el artículo 156 de este texto refundido, 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 una de las personas propietarias afectadas. A las personas propietarias con edificación construida podrá exigírseles el pago desde el inicio de las obras. Al resto de personas propietarias no podrá exigírseles el pago de las cuotas de urbanización hasta que la parcela de la que cada uno sea titular adquiera la condición de solar. En este caso, la finca quedará afectada al pago de dicha cuota de urbanización con carácter real, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

### TÍTULO III

#### Gestión de la edificación y la rehabilitación

#### CAPÍTULO I

*Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas*

#### Sección I

*Régimen de solares y edificación*

*Artículo 185. Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada.*

1. En los solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientras no sean incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior, las personas propietarias podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo, disponiendo de las siguientes alternativas:

a) Edificarlo, si la calificación urbanística de su parcela lo permite, y no tienen cargas ni deberes urbanísticos pendientes de satisfacer.

b) Transferirlo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte su terreno a una dotación pública.

c) Reservárselo, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita de su terreno a la administración.

d) Solicitar la expropiación, en las condiciones y supuestos previstos por el artículo 110 de este texto refundido, después de acreditar la imposibilidad legal de proceder a la edificación o transferencia del aprovechamiento reservado.

2. 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 187.

b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.



c) Transmetre a l'administració el sòl dotacional necessari per a urbanitzar dotant la parcel·la amb la condició de solar, sense perjudici de servir-se d'aquesta cessió per a complir el que hi ha disposat en l'apartat següent o, alternativament, reservar-se l'aprofitament del sòl cedit.

d) Adquirir els excedents d'aprofitament la construcció dels quals siga obligatòria o que es pretenguen edificar.

El ple compliment de totes les condicions anteriors per la persona propietària d'una parcel·la urbana o d'un solar li reporta la patrimonialització de l'aprofitament urbanístic i la consegüent obligació de materialització amb subjecció al termini establert en la llicència o en aquest text refós.

#### *Article 186. Condició jurídica de solar. Adquisició i pèrdua.*

1. Són solars les parcel·les legalment dividides o conformades que tenen característiques adequades per a servir de suport a l'aprofitament que els assigne el pla i estan, a més, urbanitzades d'acord amb les alineacions, rasants i normes tècniques hi establides.

2. Perquè les parcel·les tinguen la condició de solar, s'exigirà la seua dotació, almenys, amb aquests serveis:

a) Accés rodat fins a aquestes per via pavimentada, les quals han d'estar obertes a l'ús públic, en condicions adequades, totes les vies a les quals limite.

No justifiquen la dotació d'aquest servei ni les rondes perimetrals dels nuclis urbans, respecte de les superfícies contigües amb els seus marges exteriors, ni les vies de comunicació d'aquests nuclis entre si, excepte en els seus trams de travessia i a partir del primer creuament d'aquesta amb carrer propi del nucli urbà, cap al seu interior.

b) Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, amb els cabals i la potència suficients per a l'edificació prevista.

c) Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram connectada amb estació depuradora d'aigües residuals.

L'evacuació a sèquies o fosses sèptiques de les aigües residuals no justifica la dotació d'aquest servei. Tanmateix, en els supòsits en què no s'estime justificada la instal·lació d'un sistema col·lector, bé per no suposar cap avantatge per al medi ambient o bé perquè la seua instal·lació implique un cost excessiu amb relació a la utilització de sistemes individuals, es poden utilitzar aquests sistemes individuals o altres sistemes adequats que impliquen un nivell de protecció ambiental equivalent a l'assolit mitjançant el sistema de clavegueram connectat amb estació depuradora.

d) Accés de vianants, vorada i enllumenat públic en, almenys, una de les vies a què limite la parcel·la.

3. Les parcel·les subjectes a una actuació integrada adquireixen la condició de solar quan, a més de disposar dels serveis expressats en l'apartat anterior, tinguen executades les infraestructures mínimes d'integració i connexió de l'actuació amb el seu entorn territorial, fins al punt de connexió amb les xarxes generals o en la forma estipulada pel programa d'actuació respecte a cada fase.

4. La condició de solar s'extingeix per la seua integració en actuacions de reforma, regeneració o renovació urbana que requerisquen noves operacions de transformació urbanística del sòl.

#### *Article 187. Règim d'edificació dels solars.*

1. Les parcel·les que no tinguen la condició de solar per a ser edificades requereixen la conversió prèvia en solar o que se'n garantisca suficientment la urbanització simultània a l'edificació, mitjançant la consolidació de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització necessàries i el compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització; cal incloure aquesta condició en les transmissions de propietat o ús de l'immoble. La llicència urbanística que autoritze la simultaneïtat ha d'estipular aquesta condició per a la seua eficàcia, que s'ha de fer també constar en les escriptures d'obra nova que s'atorguen i en les inscripcions que es practiquen.

Tanmateix, les edificacions existents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir declaració responsable o llicència d'ocupació, segons siga procedent, o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, compten amb sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.

c) Transmitir a la administració el sòl dotacional precís per a urbanitzar dotant a la parcel·la de la condició 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 la persona propietaria 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 el presente texto refundido.

#### *Artículo 186. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.*

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

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.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.

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

#### *Artículo 187. Régimen de edificación de los solares.*

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 existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, 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. Els solars o les parcel·les han de ser edificats, en els terminis i les condicions establides pel planejament, alçant i sufragant les càrregues d'urbanització que els graven i compensant, si escau, l'excedent d'aprofitament. Per als casos d'atribució d'increment d'aprofitament establert mitjançant la revisió o la modificació del pla, s'ha de satisfer la cessió de sòl dotacional corresponent segons aquest text refòs i la del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, en els termes de l'article 82 d'aquest text refòs.

3. Als efectes del que hi ha disposat en aquest text refòs, s'entén per parcel·la la superfície delimitada d'acord amb el pla, susceptible de servir com a suport de l'edificació.

## Secció II Deure d'edificar, conservar i rehabilitar

### *Article 188. El deure d'edificació.*

1. Les persones propietàries de solars i edificis que s'han de rehabilitar han de sol·licitar llicència d'edificació en el termini establert en el pla o en el programa d'actuació. Si el pla no determina el termini, aquest ha de ser de dos anys des que el terreny haja adquirit la condició de solar, o de sis mesos des que s'haja emès l'ordre de conservació o rehabilitació corresponent.

Les persones propietàries de terrenys inclosos en l'àmbit d'una actuació aïllada en sòl urbà han d'iniciar el procés d'edificació i, si escau, urbanització, en el termini establert en el pla. Si el pla no determina el termini, aquest ha de ser de dos anys des que siga possible la programació com a actuació aïllada.

Els plans han de fixar els terminis d'edificació de solars i, si escau, urbanització d'actuacions aïllades en sòl urbà atenent les circumstàncies econòmiques, socials i d'ordenació urbana, sense que en cap cas aquest termini no pugua ser superior a sis anys.

2. Les persones propietàries dels solars i els immobles assenyalats en el número 1 anterior han d'iniciar l'edificació o la rehabilitació, i, si escau, la urbanització, a què estiguen obligats i acabar-la en els terminis fixats pel pla o el programa i concretats en la llicència municipal. En defecte d'aquests terminis es considera que la persona interessada disposa d'un termini de sis mesos per a iniciar les obres i de vint-i-quatre mesos per a acabar-les, encara que s'admeten interrupcions en aquests terminis que no poden excedir, en total, de sis mesos.

3. Els ajuntaments en municipis de població de més de 10.000 habitants han de delimitar àmbits a l'efecte de dictar ordres d'edificació, rehabilitació o execució d'actuacions aïllades, atenent a un estudi objectiu de la demanda real d'habitatge en la zona o, si escau, de sòl per a activitats productives, i d'acord amb criteris materials o territorials, expressos i objectius de prioritat en el foment de l'edificació.

4. Si l'Ajuntament no ha delimitat aquest àmbit es presumirà que coincideix:

a) Amb el sòl d'ús residencial del municipi efectivament urbanitzat abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

b) Amb tot el sòl urbà d'ús terciari o industrial.

5. En els municipis de població inferior a 10.000 habitants, la delimitació d'àmbits d'actuació i les obligacions derivades d'això, regulades en aquest precepte i concordants, és una facultat discrecional de l'ajuntament.

### *Article 189. Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions.*

1. Les persones propietàries de construccions i edificis han de mantenir en condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat, realitzant els treballs i obres necessàries per a conservar aquestes condicions o ús efectiu que permeten obtenir l'autorització administrativa d'ocupació o títol equivalent per a la destinació que els siga propi.

2. Les persones propietàries de tota edificació amb ús residencial destinat a habitatge d'antiguitat superior a cinquanta anys, en els termes i les condicions que haja determinat reglamentàriament la conselleria competent en matèria d'habitatge, han de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'una inspecció tècnica, a càrrec d'òrgan facultatiu competent que avalue l'estat de conservació de l'edifici.

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 el presente texto refundido y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 82 de este texto refundido.

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

## Sección II Deber de edificar, conservar y rehabilitar

### *Artículo 188. El deber de edificación.*

1. Las personas propietarias 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.

Las personas propietarias 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. Las personas propietarias 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 o interesada 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.

4. Si el Ayuntamiento no ha delimitado este ámbito se presumirá que coincide:

a) Con el suelo de uso residencial del municipio efectivamente urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

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

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

### *Artículo 189. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.*

1. Las personas propietarias 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. Las personas propietarias 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 órgano facultativo competente que evalúe el estado de conservación del edificio.





3. Les inspeccions tècniques en edificis amb ús residencial s'han de fer d'acord amb el document informe d'avaluació de l'edifici, que preveu aspectes relatius a l'estat de conservació, però també respecte a l'accessibilitat universal i a l'eficiència energètica segons els apartats següents:

a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici reflectint els resultats de la inspecció, indicant els desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar-ne l'estabilitat, la seguretat, l'estanquitat i la consolidació estructurals, o per a mantenir-ne o rehabilitar-ne les dependències adequant-les a l'ús a què es destinen.

b) Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb diversitat funcional per a l'accés i utilització de l'edifici, establint si és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

c) Avaluació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment que s'establisca reglamentàriament.

4. L'eficàcia a efectes administratius de l'informe d'avaluació de l'edifici d'ús residencial en requereix la seua inscripció en el registre autonòmic habilitat a l'efecte.

5. Les persones propietàries d'edificis d'ús residencial que pretenen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'emprendre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, han de disposar de l'informe d'avaluació de l'edifici amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

6. La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà exigir a les persones propietàries l'exhibició de l'informe d'avaluació de l'edifici i que estiga vigent. Si aquest no s'ha efectuat, pot fer-lo d'ofici a costa dels obligats. Així mateix, tindrà la potestat per a la iniciació, la instrucció i la resolució dels procediments sancionadors derivats de l'incompliment d'aquesta obligació, regulats en l'article 284.2 d'aquest text refós.

Els ajuntaments poden igualment exigir l'exhibició o l'emissió de l'informe d'avaluació si es posa de manifest la possible existència de danys estructurals o perill per a les persones o les coses, a l'efecte de dictar les ordenes d'execució corresponents.

7. La resta de les persones propietàries de construccions i edificis amb tipologies i usos no residencials de més de cinquanta anys han de fer la inspecció tècnica a què es refereix l'apartat 3.a d'aquest article almenys cada deu anys, en els termes i les condicions que reglamentàriament es determine.

*Article 190. Deure de dotació de serveis urbanístics bàsics i d'incorporació de mesures d'integració paisatgística.*

1. Les persones propietàries i la resta d'obligats d'acord amb la legislació del sòl de l'Estat, d'edificacions que siguen susceptibles d'albergar usos residencials, industrials o terciaris, estiguen situades en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, tenen l'obligació de dotar els terrenys sobre els quals s'ubica l'edificació dels serveis urbanístics bàsics, en els termes següents:

a) En el cas d'edificacions en sòl urbà, han de realitzar les actuacions necessàries per a dotar els terrenys sobre els quals s'erigeixen de la condició de solar, d'acord amb l'article 186 d'aquest text refós, bé siga mitjançant llicència urbanística o programa d'actuació integrada o aïllada.

b) En el cas d'edificacions en sòl urbanitzable, han de realitzar les actuacions necessàries per a dur a terme la transformació urbanística dels terrenys fins que adquirisquen la condició de solar d'acord amb el títol II del llibre II del text refós. A falta d'això, i fins que es realitze la urbanització, han de dotar els terrenys dels serveis urbanístics exigibles per a les edificacions en sòl no urbanitzable.

c) En el cas d'edificacions en sòl no urbanitzable han de disposar dels serveis urbanístics en els termes establits en l'article 211 d'aquest text refós, si es tracta d'edificacions aïllades, o segons el que hi ha disposat en els articles 228 i següents, si es tracta d'edificacions que han d'incloure's en àmbits subjectes a una actuació de minimització d'impactes.

2. Les actuacions sobre les edificacions en sòls urbanitzables sense programació i en sòls no urbanitzables a què es refereix l'apartat anterior, han d'incorporar les mesures d'integració paisatgística necessàries per a complir el que preceptuen l'article 20.2 del text refós de la

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 su inscripción en el registro autonómico habilitado al efecto.

5. Las personas propietarias 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 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 podrà exigir de las personas propietarias 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 284.2 de este texto refundido.

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 órdenes de ejecución correspondientes.

7. El resto de las personas propietarias 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.

*Artículo 190. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística.*

1. Las personas propietarias, y demás obligadas 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 186 de este texto refundido, 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 del texto refundido, 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 211 de este texto refundido, si se trata de edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 228 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

Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i els articles 8 i 210 d'aquest text refós. Aquesta obligació també pot incloure actuacions sobre elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució de l'aspecte originari d'aquests o coadjuvar a la millor conservació.

3. En els sòls urbans o urbanitzables el compliment d'aquests deures s'ha d'efectuar a través dels procediments de transformació urbanística regulats en el títol II del llibre II d'aquest text refós; a aquest efecte s'ha d'aprovar el projecte d'urbanització corresponent.

En sòls consolidats per l'edificació preexistent es podran aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, fins i tot sense necessitat de programa d'actuació. Aquestes obres s'han de finançar mitjançant contribucions especials, altres mecanismes de finançament que pugua preveure la legislació sectorial d'aplicació o quotes d'urbanització de les regulades en l'article 156 d'aquest text refós sempre que doten de la condició de solar les parcel·les afectades. Si les obres finançades així donen de profit per a una posterior actuació integrada, les persones propietàries que les hagen sufragat tenen dret, en el si d'aquesta, que se'ls compense pel seu valor actual. El mateix dret tenen les persones propietàries afectades per programacions successives dels seus terrenys.

En aquest cas les quotes d'urbanització i la seua imposició o modificació han de ser aprovades per l'administració actuant, sobre la base del projecte d'obres, a la que s'han d'unir una memòria justificativa i un compte detallat i justificat que s'ha de sotmetre a audiència prèvia de les parts afectades abans de la seua aprovació pel ple municipal o s'han de tramitar junt amb el projecte de reparcel·lació.

4. Fins que els sòls no adquirisquen la condició de solar, no poden atorgar-se llicències d'obra major. No obstant això, les edificacions preexistents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir declaració responsable o llicència d'ocupació, segons siga procedent, o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, disposen d'un sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.

#### *Article 191. Límit del deure de conservació i rehabilitació.*

1. Les persones propietàries d'edificacions i construccions i altres obligats segons la legislació estatal de sòl han de sufragar en elles les obres de conservació i rehabilitació que requerisquen per a complir el que es disposa en els articles anteriors, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació..

2. Quan una administració ordene a la persona propietària d'un immoble l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen d'aquest límit, la persona obligada podrà optar per la demolició de l'immoble, llevat que estiga catalogat, o per exigir a aquella que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de les obres.

3. S'entén que les obres mencionades en el paràgraf anterior excedeixen el límit del deure normal de conservació quan el seu cost supere la mitat del valor d'una construcció de nova planta, amb semblants característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada amb les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. Si no es tracta d'un edifici, sinó d'una altra classe de construcció, aquest límit es xifrarà, en tot cas, en la mitat del cost d'erigir o implantar una nova construcció de les mateixes dimensions, en condicions d'ús efectiu per a la destinació que li siga propi.

#### *Article 192. Ordres d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció i expropiació dels immobles que incomplisquen aquestes ordres.*

1. Les obligacions de l'ajuntament amb relació a les ordres d'execució seran:

a) Dictar les mencionades ordres d'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació dels edificis deteriorats i dels immobles que estiguen en condicions deficientes per a ser utilitzats.

b) Prendre les mesures necessàries per a exercir, si escau, la tutela i defensa dels interessos de les persones inquilines.

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 210 de este texto refundido. 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 este texto refundido; 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 156 de el presente texto refundido siempre que doten de la condición de solar a las parcelas afectadas. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, las personas propietarias 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 las personas propietarias afectadas 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 las partes afectadas 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 el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, 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 rodat y abastecimiento de agua potable.

#### *Artículo 191. Límite del deber de conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de edificaciones y construcciones y demás obligadas según la legislación estatal de suelo deben sufragar en ellas las obras de conservación y rehabilitación que requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una administración ordene a la persona propietaria de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, la persona obligada podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras.

3. Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

#### *Artículo 192. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes.*

1. Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:

a) Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.

b) Tomar las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.



2. Els òrgans de la Generalitat competents en matèria de patrimoni cultural immoble podran, oït l'ajuntament, dictar les ordres a què fa referència l'apartat anterior respecte a edificis catalogats.

3. Les ordres d'execució poden comminar, així mateix, a la neteja, tanca, retirada de cartells o altres elements impropis de l'immoble.

4. Dins del termini assenyalat en l'ordre d'execució, que no podrà superar els sis mesos, la persona propietària pot sol·licitar la llicència de rehabilitació o demolició, llevat que l'edifici estiga catalogat. També pot proposar alternatives tècniques per a les obres o sol·licitar raonadament una pròrroga en la seua execució.

5. L'incompliment injustificat de l'ordre faculta l'administració per a adoptar una d'aquestes mesures:

a) Execució subsidiària a costa de la parte obligada, fins al límit del deure de conservació.

En compliment de la funció social de la propietat, si la persona propietària fera cas omís de dos requeriments consecutius de l'administració, l'alcalde o el alcalde quedarà habilitat per a acordar la declaració d'utilitat pública o interès social de l'immoble i iniciar el procediment de la seua expropiació.

La propietat serà restituïda en el seu dret quan la persona titular d'aquesta, després d'acreditar el seu títol, sol·licite la llicència municipal o declaració responsable, en el seu cas, pertinent en el supòsit d'edificació o rehabilitació i haja satisfet les despeses generades per l'execució subsidiària, en el cas que aquesta haja estat duta a terme per l'Administració.

b) Imposició de fins a deu multes coercitives, amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim, cada una d'aquestes, d'un dècim del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir els costos que genere l'execució subsidiària de l'ordre incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o infraccions comeses.

c) Convocatòria de procediment d'execució substitutòria, en els termes establits per als programes d'actuació aïllada en substitució de la persona propietària per incompliment del deure d'edificar.

6. Així mateix, en cas d'incompliment per la part propietària del deure de rehabilitar, qualsevol persona interessada podrà iniciar els procediments establits en els articles 195 i 196 d'aquest text refós.

#### Article 193. Ordres d'adaptació a l'entorn.

Els plans poden disposar l'obligatorietat d'executar obres d'adaptació dels edificis a l'entorn. Les ordres d'execució que es dicten en compliment d'aquestes disposicions se subjectaran al règim establert en els articles anteriors. Aquestes ordres s'hauran de referir a elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la seua millor conservació.

#### Secció III

Règim d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució de la persona propietària

#### Article 194. Declaració d'incompliment i règim d'edificació forçosa.

1. En el cas d'haver-se superat els terminis per a edificar esmentats en l'article 188 d'aquest text refós, l'ajuntament ha de dictar una ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació en els àmbits d'actuació esmentats en aquest

Article, d'acord al procediment següent:

a) A instància d'una persona particular interessada, després de la presentació d'un document que fonamenta el presumpte incompliment d'edificació en termini sobre la base de la informació arreglada a l'efecte dels registres públics administratius, en virtut del dret d'informació establert en la legislació estatal de sòl.

b) D'ofici, per l'ajuntament, després de la detecció del transcurs dels terminis establits per a satisfer el deure d'edificar.

c) L'ordre s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic de la província d'àmplia difusió, s'ha de notificar

2. Los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el ayuntamiento, dictar las órdenes a que se refiere el apartado anterior respecto a edificios catalogados.

3. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

4. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución, que no podrá superar los seis meses, la persona propietaria puede solicitar la licencia de rehabilitación o demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación.

En cumplimiento de la función social de la propiedad, si la persona propietaria hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, la alcaldesa o el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación.

La propiedad será restituída en su derecho cuando la persona titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal o declaración responsable, en su caso, pertinente en el supuesto de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un dècim del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución de la persona propietaria por incumplimiento del deber de edificar.

6. Asimismo, en caso de incumplimiento por la parte propietaria del deber de rehabilitar, cualquier persona interesada podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 195 y 196 de este texto refundido.

#### Artículo 193. 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.

#### Sección III

Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria.

#### Artículo 194. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa.

1. En el caso de haberse superado los plazos para edificar referidos en el artículo 188 de este texto refundido, 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 una persona particular interesada, 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



simultàniament o prèviament de manera expressa a la propietat i a les persones titulars de drets reals i se'ls ha d'atorgar el termini de dos mesos per tal que:

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

2) Es comprometen a sol·licitar una llicència en un termini màxim addicional i improrrogable d'altres dos mesos i efectivament a edificar atorgant fiança del 5 % del cost de les obres mitjançant la presentació del projecte bàsic d'edificació preceptiu.

3) Manifesten la seua voluntat d'adherir-se, si és el cas, al règim concertat amb la part promotora que siga seleccionada en concurrència pública en el règim de substitució forçosa regulat en aquest text refós. En aquest cas poden rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal forçosa, parts o departaments construïts de l'edifici en funció dels costos de construcció o rehabilitació que sufraguen o del valor de la finca aportada de la qual són titulars, en justa proporció dels beneficis i càrregues que l'actuació concertada comporta.

2. L'ordre ha d'advertir a la part propietària i a les persones titulars de drets reals que, si no sol·liciten una llicència en els termes establits en el punt 2 anterior i efectivament construeixen o s'adhereixen a l'execució concertada, o si els informes tècnics i jurídics municipals impedeixen la concessió de la llicència, decaurà automàticament la facultat addicional atorgada per a la sol·licitud i el procediment de declaració d'incompliment continuarà amb les conseqüències indicades en aquest capítol.

3. De forma simultània a l'emissió de l'ordre, l'ajuntament ha de tramitar i declarar de forma expressa la caducitat de les llicències atorgades en el solar o edifici de què es tracte en els casos que hagen excedit els terminis establits en el pla, en el programa d'actuació o en aquest text refós.

L'ajuntament ha d'inscriure l'immoble en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar i ha de comunicar al registre de la propietat l'ordre d'edificació dictada per a fer-ho constar mitjançant nota al marge.

4. Les corporacions públiques i les empreses que posseeixen solars o immobles destinats a ampliacions d'edificis o instal·lacions necessàries per a l'activitat productiva existent en ells, poden retenir-los sense edificar per terminis superiors als previstos, per autorització de l'ajuntament, amb un informe previ de la conselleria competent en urbanisme i, si és el cas, de la d'indústria o comerç.

5. Transcorregut el termini de dos mesos, l'administració ha de resoldre:

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

b) Declarant l'incompliment del deure, en el cas que això quede demostrat per causes imputables a la persona propietària. Així mateix, s'ha d'inscriure en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar, s'ha de triar el règim d'edificació forçosa mitjançant substitució forçosa, venda forçosa o expropiació forçosa, segons convinga als interessos públics, i s'ha de comunicar al registre de la propietat per a la inscripció. La declaració comporta la minoració establida en l'apartat 4 de l'article 109 d'aquest text refós.

c) No obstant la lletra anterior, abans de la resolució d'incompliment i després de la subscripció d'un conveni entre l'ajuntament i la persona titular de la propietat, es pot acordar la convocatòria d'un concurs de programes d'actuació aïllada en la modalitat d'execució amb pagament de parts de l'edificació en règim de propietat horitzontal, sense efectuar la declaració d'incompliment i sense aplicació de la sanció establida en l'article 109.4 d'aquest text refós.

6. La inexistència del registre municipal assenyalat no afecta la validesa i eficàcia de les resolucions declaratòries d'incompliment ni l'obligació de l'administració actuant de comunicar-les al registre de la propietat d'acord amb el que disposa la legislació del sòl de l'Estat.

simultánea o previamente de manera expresa a la propiedad y a las personas titulares de derechos reales, otorgándoles el plazo de dos meses a los efectos de que:

1) Se opongan, alegando que no existe incumplimiento, que este no es imputable a la propiedad, sino a una 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 la parte promotora que sea seleccionada en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en este texto refundido. En ese caso podrán recibir, mediante reparcelación horitzontal forçosa, partes o departamentos contruidos del edificio en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufraguen o del valor de la finca aportada de que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.

2. La orden advertirá a la parte propietaria y a las personas 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 este texto refundido.

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 ellos, 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 fianza 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 imputable a la persona propietaria. Asimismo, se procederá a la inscripción en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y se elegirá el régimen de edificación forçosa mediante sustitución forçosa, venta forçosa o expropiación forçosa, 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 109 de este texto refundido.

c) No obstante la letra anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y la persona titular de la propiedad, 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 horitzontal, sin proceder a la declaración de incumplimiento y sin aplicación de la sanción establecida en el artículo 109.4 de este texto refundido.

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 del Estado.



*Article 195. Declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar per iniciativa privada.*

1. L'execució per substitució forçosa s'ha de realitzar mitjançant l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada que ha d'executar la persona adjudicatària seleccionada en règim de pública concurrència. El règim de substitució forçosa legitima a qualsevol persona física o jurídica, amb capacitat suficient, per a promoure un programa d'actuació per a l'edificació d'un solar, la rehabilitació d'un edifici i, si escau, la realització de les obres d'urbanització.

2. El procediment per a la selecció de la persona adjudicatària, amb l'anàlisi previ de la viabilitat econòmica del desenvolupament de l'actuació, s'ha iniciar, d'ofici o a instància de persona particular, per l'alcalde o alcaldessa mitjançant la convocatòria de concurs d'acord amb el que estableix l'article 196 d'aquest text refós, en el que disposa aquesta per a programes d'actuació aïllada i, supletòriament, la regulació de les actuacions integrades.

3. Si queda desert el concurs, l'ajuntament pot canviar la forma de gestió per venda forçosa o expropiació forçosa o s'ha de convocar novament concurs en el termini de sis mesos, amb rebaixa del preu tipus establert per a la licitació en un 25 %. Si el segon concurs també queda desert, l'ajuntament, en el termini de sis mesos des de la resolució que declare desert el concurs, ha d'iniciar el procediment per a la venda forçosa o l'expropiació forçosa.

*Article 196. Programa d'actuació aïllada en substitució de la persona titular de la propietat.*

1. Amb la declaració de l'incompliment de deure d'edificar o rehabilitar o l'admissió del règim derivat de la subscripció del conveni establert en l'apartat 5.c de l'article 194, l'alcaldia haurà de convocar d'ofici, per iniciativa municipal o a instàncies de persona particular interessada, concurs per a l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada i la selecció de persona adjudicatària, en què s'ha d'establir la modalitat d'execució substitutòria en la modalitat d'expropiació forçosa, en la de reparcel·lació forçosa o bé, indistintament, en les dues, i s'ha d'aprovar a aquest efecte el plec de condicions, en les quals han de figurar, com a mínim, els següents criteris d'adjudicació:

a) En la modalitat d'execució substitutòria mitjançant l'aplicació de l'expropiació forçosa, proposta per les persones concursants de preu que cal satisfer per la persona adjudicatària, que, en cap cas, pot ser inferior al valor que a efectes expropiatoris corresponga a la parcel·la o solar.

b) En la modalitat d'execució substitutòria mitjançant l'aplicació de la reparcel·lació forçosa, proposta per les persones concursants de pagament a la persona titular de la propietat per la seua parcel·la amb parts determinades de l'edificació resultant de valor equivalent i atribuïnt-se a la persona adjudicatària, parts de l'edificació de valor equivalent al total dels costos de l'execució de l'actuació, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

c) Termini màxim per a l'execució de l'edificació i, si escau, les obres d'urbanització.

d) Preus màxims de venda o arrendament de l'edificació resultant.

e) Percentatge d'habitats de protecció pública que cal integrar en l'edificació, en el cas d'actuacions de renovació o regeneració urbana d'ús global residencial.

f) Garantia definitiva del compliment del deure d'edificar.

2. La valoració d'aquests criteris d'adjudicació ha de representar, almenys, un 80 % del total de la valoració establida en el plec de condicions. La diferència entre el criteri de major valor i el de menor no pot superar el 15 %.

3. La convocatòria s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i, durant els terminis establerts en l'apartat número 4 següent, poden presentar-se proposicions amb el contingut documental previst en l'article 175 d'aquest text refós i de conformitat amb les regles següents:

a) Qualsevol persona física o jurídica està legitimada per a formular un programa d'actuació aïllada, edificatòria o rehabilitadora, en substitució de la persona propietària i pretendre l'adjudicació de la seua execució. L'agent edificador o rehabilitador ha de disposar de les prerrogatives i obligacions de la persona adjudicatària dels programes d'actuació aïllada i edificatoris i, en allò no previst, és aplicable allò que

*Artículo 195. 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 la persona adjudicataria seleccionado en régimen de pública concurrència. El régimen de sustitución forzosa legitima a cualquier persona física o jurídica, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación de un solar, la rehabilitación de un edificio y, en su caso, la realización de las obras de urbanización.

2. El procedimiento para la selección de la persona adjudicataria, previo análisis de la viabilidad económica del desarrollo de la actuación, se iniciará, de oficio o a instancia de persona particular, por el alcalde o alcaldesa mediante la convocatoria de concurso de acuerdo con lo establecido en el artículo 196 de este texto refundido, 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.

*Artículo 196. Programa de actuación aislada en sustitución de la persona titular de la propiedad.*

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 5.c del artículo 194, la alcaldía convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de persona particular interesada, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de persona adjudicataria, 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 las personas concursantes de precio a satisfacer por la persona adjudicataria, 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 las personas concursantes de pago a la persona titular de la propiedad por su parcela con partes determinadas de la edificación resultante de valor equivalente y atribuyéndose a la persona adjudicataria partes de la edificación de valor equivalente al total de los costes de la ejecución de la actuación, formalizadas en régimen de propiedad horitzontal.

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 175 de este texto refundido 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 de la persona propietaria y pretender la adjudicación de su ejecución. El agente edificador o rehabilitador contará con las prerrogativas y obligaciones de la persona adjudicataria de los programas de actuación aislada y edificatorios y, en lo no previsto, será de aplicación lo estable-



s'ha establert respecte de l'agent urbanitzador d'actuacions integrades, amb les especificitats pròpies dels programes d'actuació aïllada.

b) El contingut del programa d'actuació aïllada en substitució forçosa de la persona propietària ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació de l'òrgan promotor de costejar totalment l'execució, per conveni amb la propietat o per causa del procediment obert en funció de l'incompliment d'aquesta, i han d'incloure els documents propis un programa d'actuació aïllada en els termes establits en l'article 175 d'aquest text refós.

4. El concurs per a l'aprovació del programa d'actuació aïllada i selecció de la persona adjudicatària per substitució forçosa constarà de dues fases:

a) Una primera, de termini de dos mesos de duració, per a la presentació d'alternatives tècniques en plica oberta per totes les persones particulars que ho desitgen, i han de romandre en exposició pública totes les presentades pel termini mínim d'un mes a partir de l'acabament de l'anterior mitjançant anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic de gran difusió. Transcorregut aquest termini, en el termini màxim d'altres dos mesos, amb l'emissió prèvia dels informes tècnics municipals que es consideren necessaris, l'ajuntament ha de seleccionar una alternativa tècnica justificada en els factors establits en el plec de condicions que afecten l'alternativa tècnica.

b) Una segona fase, de termini de duració de dos mesos, per a la presentació, en plica tancada, de les propostes de conveni, proposicions juridicoeconòmiques i memòries de viabilitat econòmica i, si escau, de sostenibilitat econòmica, referits a l'alternativa tècnica seleccionada.

Transcorregut aquest termini, en els deu dies següents es procedirà a l'obertura de pliques, i quedaran en exposició pública totes elles durant vint dies per a demanar eventuais alegacions respecte d'això.

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

5. L'aprovació dels programes d'actuació aïllada té, per a la parcel·la, el solar o edifici que cal rehabilitar, els efectes següents:

a) En la modalitat de reparcel·lació forçosa o voluntària, l'adjudicació de la parcel·la o solar en proindivís a l'efecte de la seua distribució en règim de propietat horitzontal, en la proporció resultant a la persona adjudicatària del concurs junt amb la persona o les persones propietàries i l'ocupació de la parcel·la per aquella, a l'efecte de la realització de les obres. En el cas de no subscripció del conveni establert en l'apartat 5.c de l'article 194 d'aquest text refós, de la part que li corresponga a la propietat s'ha de descomptar aquella de valor equivalent a la sanció per incompliment del deure, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 109 d'aquest text refós, i s'ha d'atribuir l'edificació resultant a l'ajuntament en el procés de reparcel·lació forçosa.

b) En la modalitat d'expropiació forçosa, l'obtenció de la parcel·la o el solar per a la persona adjudicatària del concurs, amb el deute previ del seu import, valorat d'acord amb els criteris establits en la legislació estatal de sòl, a l'efecte de la seua edificació com a propietària o propietari nou, en els termes establits en el programa d'actuació aprovat. Del valor de l'expropiació, la part corresponent a la minoració per incompliment del deure d'edificar, si escau, urbanitzar o rehabilitar, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 109 d'aquest text refós, correspon a l'administració.

c) Constitució de garantia per un import mínim del cinc per cent de l'import de les càrregues del programa d'actuació, incloent-hi els costos d'urbanització.

#### Article 197. Modalitats de participació de les persones propietàries.

1. En el supòsit de l'actuació en règim concertat regulada en l'article 194.1.c.3, les persones propietàries afectades per l'actuació poden participar-hi pagant la part econòmica que els corresponga o que acorden amb la seua part promotora, i han de rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici en justa proporció de beneficis i càrregues respecte de l'aportació i adjudicació.

cido 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 de la persona propietaria debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del órgano 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 175 de este texto refundido.

4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección de la persona adjudicataria 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 cuantas personas 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 a la persona adjudicataria del concurso junto con la persona o personas propietarias y la ocupación de la parcela por aquella, 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 194 de este texto refundido, 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 109 de este texto refundido, 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 la persona adjudicataria 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 propietaria o 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 109 de este texto refundido, 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.

#### Artículo 197. Modalidades de participación de las personas propietarias.

1. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 194.1.c.3, las personas propietarias afectadas por la actuación podrán participar en ella abonando la parte económica que les corresponda o que acuerden con la parte promotora, recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos contruidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.





2. En el supòsit de l'actuació en règim concertat regulada en l'article 194.1.c.3 d'aquest text refòs, i de manera obligada en el de l'edificació forçosa sense concert, les persones afectades poden participar-hi i han de rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal, dependències construïdes, sense aportació dinerària, a canvi de les seues primitives propietats, en règim d'equidistribució.

3. Els assisteix, així mateix, el dret d'autoexcloure's de l'actuació i rebre una compensació monetària pels seus béns, d'acord amb la legislació estatal en matèria de valoracions, sense assumir els riscos i els beneficis d'aquella.

#### *Article 198. Venda forçosa.*

1. Amb la declaració d'incompliment del deure d'edificar, si l'ajuntament ha escollit la forma d'actuació per venda forçosa, iniciarà aquest procediment i pot fer servir la subhasta o el concurs.

2. L'acord de l'òrgan competent de l'ajuntament ha de resoldre la caducitat de les llicències que, si escau, s'hagen atorgat, i la impossibilitat per les persones propietàries de prosseguir el procés edificatori i, si escau, agent urbanitzador, i també la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte expropiatori. L'acord ha de contenir la valoració de l'immoble d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.

3. La convocatòria de la subhasta o el concurs ha d'iniciar-se en un termini no superior a dos mesos des de la data de la resolució de la declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, i ha de contenir el preu mínim de licitació, els terminis per a edificar i complir les obligacions urbanístiques pendents, i la garantia que ha de prestar la persona adjudicatària, en quantitat no inferior al 25 % del valor del solar.

4. La convocatòria de la subhasta o el concurs s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província corresponent, i ha d'incloure les característiques de l'immoble i les condicions d'adjudicació.

Els criteris pels quals ha de regir-se el concurs han de ser, almenys, els establits per aquest text refòs per a l'adjudicació de programes d'actuació aïllada.

5. Si s'adjudica el bé, l'ajuntament o qui opta al concurs o a la subhasta seleccionat han d'atorgar escriptura pública de venda forçosa sense necessitat del consentiment de l'anterior persona propietària.

A més del contingut ordinari, en l'escriptura s'ha d'incorporar un certificat de les condicions del concurs o la subhasta, de l'expedient tramitat i del document acreditatiu del pagament o consignació del preu i, si escau, de les indemnitzacions i pagaments a tercers.

La persona adquirent ha de comprometre's a iniciar l'edificació en el termini d'un any, i aquest compromís s'ha d'inscriure en el registre de la propietat.

6. En el cas que es declare deserta la primera licitació, s'ha de convocar un segon concurs o subhasta en el termini de dos mesos, amb rebaixa del tipus en un 25 % del preu corresponent a la persona propietària, sense que el preu de l'immoble siga inferior al valor corresponent a l'efecte expropiatori. En la convocatòria del segon concurs, el preu de licitació s'ha d'incrementar amb les despeses que hi ha hagut en el primer.

7. Si la segona convocatòria de la subhasta o del concurs també es declara deserta, l'ajuntament, en un termini no superior a tres mesos, pot adquirir l'immoble pel preu de l'última licitació, amb destinació al patrimoni municipal de sòl.

8. El preu obtingut en la licitació s'ha de lliurar a la persona propietària, una vegada resoltes les càrregues dels immobles i deduïdes les despeses de gestió ocasionades i l'import de les sancions imposades per incompliment.

9. Després del concurs o la subhasta, la declaració de parcel·la o solar com d'edificació forçosa no s'ha d'anul·lar ni cancel·lar fins que s'acredite el compliment de les condicions d'adjudicació. Si aquestes no se satisfan en els terminis establits, l'ajuntament pot disposar la confiscació de la garantia prestada i l'expropiació de l'immoble, i de l'obra parcialment realitzada, si escau.

#### *Article 199. Expropiació forçosa per incompliment del deure d'edificar.*

Amb independència de les facultats regulades en aquest capítol, l'ajuntament pot acordar en qualsevol moment, després de la declaració

2. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 194.1.c.3 de este texto refundido, y de manera obligada en el de la edificación forzosa sin concierto, las partes afectadas 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 asisteix, així mateix, el dret a autoexcloure's de l'actuació, rebent compensació monetària per als seus béns, conforme a la legislació estatal en matèria de valoracions, sense assumir els riscos i beneficis de aquella.

#### *Artículo 198. 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 las personas propietarias 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 la persona adjudicataria, 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 este texto refundido para la adjudicación de programas de actuación aislada.

5. Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o la parte optante seleccionada otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento de la anterior persona propietaria.

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.

La persona 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 a la persona propietaria, sin que el precio del inmueble sea inferior al valor correspondiente a efectos expropiatorios. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en el primero.

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

8. El precio obtenido en la licitación se entregará a la persona propietaria, 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 de la incautación de la garantía prestada y la expropiación del inmueble, y de la obra parcialmente realizada, en su caso.

#### *Artículo 199. 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



de l'incompliment del deure d'edificació, l'expropiació forçosa dels immobles no edificats en termini, i en aquest cas quedaria en suspens el procediment de substitució forçosa o venda forçosa, des del moment de la declaració en l'expedient de la necessitat d'ocupació.

*Article 200. Iniciació de les actuacions per a l'edificació forçosa i subrogació de la Generalitat.*

1. El dictat de l'ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació, la declaració d'incompliment i la convocatòria i la resolució dels concursos i les subhastes regulats en aquest capítol a l'efecte de l'edificació de solars o rehabilitació d'edificis, poden acordar-los d'ofici els ajuntaments o a instància de terceres parts interessades a participar en el procés edificatori o rehabilitador. Amb aquest efecte la o el particular ha de presentar a l'ajuntament un document que justifique l'incompliment del deure de la persona propietària de l'immoble, sobre la base de la informació demanada a l'efecte a l'administració competent, per raó del dret d'informació establert en la legislació estatal del sòl.

També pot presentar documentació comprensiva d'una memòria tècnica i jurídica, que justifique l'interès general de l'actuació d'acord amb els criteris objectius de l'actuació basats en el foment de l'edificació que, si escau, haja aprovat l'ajuntament, i també els terminis previsibles per a fer-ho. Aquesta memòria ha d'anar acompanyada d'un document acreditatiu de constitució d'una garantia provisional, per import mínim del 2 % del cost total estimat de les obres objecte de l'actuació proposada. Si la persona propietària sol·licita llicència, s'adhereix al procés d'edificació per substitució forçosa o es declara l'incompliment del deure d'edificació, l'empresa promotora final de l'obra ha de compensar els costos d'aquesta fiança. La persona particular que va instar el procediment perd la fiança si no es declara l'incompliment, pel fet d'haver-hi causes justificades de la no-edificació o, si una vegada convocats els processos de concurs i subhasta, no s'hi presenta cap oferta vàlida.

2. Si l'ajuntament no incoa l'expedient de declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, o paralitza la seua tramitació per un termini superior a dos mesos, la tercera part instant, per a les actuacions d'ús residencial, podrà sol·licitar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la subrogació de la Generalitat a l'empara de l'article 60 Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local o entaular els processos judicials que li assistisquen.

*Article 201. Actuació fora de les àrees d'actuació delimitades.*

En cas d'incompliment dels deures de rehabilitació o edificació en els terminis indicats pel pla fora dels àmbits d'actuació regulats en l'article 188 d'aquest text refós, els ajuntaments també poden aplicar les facultats establides en aquest capítol, previ dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu, sempre que justifiquen les raons d'interès públic que obliguen a la tramitació, i l'existència de demanda de l'edificació corresponent.

## CAPÍTOL II

### *Situació de ruïna i intervenció en edificis catalogats*

*Article 202. Situació legal de ruïna.*

1. És procedent declarar la situació legal de ruïna quan el cost de les reparacions necessàries per a tornar l'estabilitat, seguretat, estankitat i consolidació estructurals a un edifici o construcció, manifestament deteriorat, o per a restaurar en aquest les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació. No es considerarà, a aquests efectes, el cost de la realització d'obres relatives a l'accessibilitat o a la restitució de l'eficiència energètica en els termes exigits per la legislació estatal.

2. És procedent, així mateix, la declaració de ruïna, quan la persona propietària acredite haver complert puntualment el deure d'inspecció periòdica realitzant diligentment les obres recomanades, almenys, en dos ocasions consecutives, i el cost d'aquestes, unit al de les obres que estiguen pendents de realitzar, supere el límit del deure normal de conservació, i que s'aprecie una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

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.

*Artículo 200. Iniciación de las actuaciones para la edificación forçosa 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 terceras partes interesadas en participar en el proceso edificatorio o rehabilitador. A estos efectos la o el particular deberá presentar en el ayuntamiento un documento que justifique el incumplimiento del deber por la persona propietaria 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 la persona propietaria solicita licencia, se adhiere al proceso de edificación por sustitución forzosa o se declara el incumplimiento del deber de edificación, la empresa promotora final de la obra compensará los costes de esta fianza. La persona 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, la tercera parte instante, para las actuaciones de uso residencial, podrá solicitar a la Conselleria competente en materia de vivienda la subrogación de la Generalitat al amparo del artículo 60 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local o entablar los procesos judiciales que le asistan.

*Artículo 201. 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 186 de este texto refundido, los ayuntamientos también podrán aplicar las facultades establecidas en este capítulo, previo dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu, siempre y cuando justifiquen las razones de interés público que obligan a su tramitación, y la existencia de demanda de la edificación correspondiente.

## CAPÍTULO II

### *Situación de ruina e intervención en edificios catalogados*

*Artículo 202. Situación legal de ruina.*

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estankidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación. No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal.

2. Procede, asimismo, la declaración de ruina, cuando la persona propietaria acredite haber cumplido puntualmente el deber de inspección periódica realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en dos ocasiones consecutivas, y el coste de estas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.



3. Correspon als ajuntaments declarar la situació legal de ruïna, els quals incoaran el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol interessat. En les actuacions se citaran a les i els ocupants legítims de la construcció i a les persones titulars de drets sobre aquesta que consten en els registres públics, així com els òrgans competents quan resulte afectat el patrimoni històric. A aquest efecte, a la iniciació del procediment se sol·licitarà un certificat registral, l'expedició del qual es farà constar per nota marginal. De la mateixa manera, es farà constar la declaració de la situació legal de ruïna, a l'efecte de la qual es remetrà al registre de la propietat la còpia de la resolució de declaració de ruïna.

4. La declaració de la situació legal de ruïna ha de disposar les mesures necessàries per a evitar eventuals danys físics i, a més, proposar la declaració d'incompliment per l'amo o ama del seu deure urbanístic de conservació o manifestar, raonadament, la improcedència d'això últim. La proposta de declarar l'incompliment del deure de conservació, formulada juntament amb la declaració de ruïna legal, no serà definitiva ni produirà efecte sense amb audiència prèvia de les persones interessades i la resolució de l'alcaldia dictada a la vista de les alegacions presentades.

No hi ha incompliment del deure de conservació si la ruïna legal és causada per força major, fet fortuït o culpa de tercer, ni quan l'amo o l'ama tracte d'evitar-la amb el manteniment adequat i l'ús acurat de l'immoble, reparant els seus desperfectes amb raonable diligència.

5. La declaració de ruïna legal respecte a un edifici no catalogat, ni objecte d'un procediment de catalogació, determina per al seu amo o la seua ama l'obligació de rehabilitar-lo o demolir-lo, a la seua elecció.

6. Si la situació legal de ruïna es declara respecte a un edifici catalogat, o objecte del procediment de catalogació, la persona propietària haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat. L'administració podrà concertar amb la persona propietària la seua rehabilitació. En defecte d'acord, pot ordenar-li que l'efectue, i atorgar-li l'ajuda corresponent.

#### Article 203. Amenaza de ruina inminente.

1. Quan l'amenaça d'una ruïna imminent pose en perill la seguretat pública o la integritat del patrimoni arquitectònic catalogat, l'ajuntament podrà acordar les mesures que estime necessàries per a garantir l'estabilitat i seguretat de l'edifici, i ordenar el desallotjament o adoptar les mesures urgents i necessàries per a previndre o evitar danys en els béns públics o a les persones. Excepcionalment, podrà ordenar la demolició, quan aquesta siga imprescindible per a impedir perjudicis majors.

2. L'ajuntament serà responsable de les conseqüències que comporte l'adopció injustificada d'aquestes mesures, sense que això eximisca la persona propietària de la íntegra responsabilitat en la conservació dels seus béns d'acord amb les exigències de la seguretat, al qual seran repercutits els gastos realitzats per l'ajuntament, fins al límit del deure normal de conservació.

3. L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'ajuntament per a evitar la ruïna imminent no pressuposen la declaració de la situació legal de ruïna, però determinen l'inici del procediment per a la seua declaració d'acord amb el que estableix l'article 202 d'aquest text refós.

4. L'adopció de les mesures cautelars a què fa referència aquest

Article determinarà la incoació automàtica d'un procediment contradictori per tal de determinar l'eventual incompliment, per part de la persona propietària del deure de conservació de l'edificació, d'acord amb els articles 193 i 195 d'aquest text refós.

#### Article 204. Intervenció en àmbits o edificis catalogats.

1. Les actuacions d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, que tinguen transcendència patrimonial de conformitat amb la normativa de protecció del patrimoni cultural, han de ser expressament autoritzades per llicència d'intervenció o disposades per ordre d'execució municipal.

2. Si l'actuació d'intervenció afecta béns inscrits en l'Inventari general de patrimoni cultural valencià o en tràmit d'inscripció, l'autorització correspon, en l'exercici de les seues atribucions, a l'òrgan

3. Corresponde a los ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier persona interesada. En las actuaciones se citará a las y los ocupantes legítimos de la construcción y a las personas titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico. A tal efecto, a la iniciación del procedimiento se solicitará certificación registral, cuya expedición se hará constar por nota marginal. De la misma forma, se hará constar la declaración de la situación legal de ruina, a cuyo efecto se remitirá al registro de la propiedad la copia de la resolución de declaración de ruina.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño o dueña de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de las personas interesadas y resolución de la alcaldía dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando la dueña o dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueña o dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado, u objeto del procedimiento de catalogación, la persona propietaria deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La administración podrá concertar con la persona propietaria su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda.

#### Artículo 203. Amenaza de ruina inminente.

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

2. El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima a la persona propietaria de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina imminent no presuponen la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 202 de este texto refundido.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte de la persona propietaria, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 194 y 195 de este texto refundido.

#### Artículo 204. Intervención en ámbitos o edificios catalogados

1. Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural, deberán ser expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.

2. Si la actuación de intervención afecta a bienes inscritos en el Inventario general de patrimonio cultural valenciano o en trámite de inscripción, su autorización corresponderá, en el ejercicio de sus atribu-



competent en patrimoni històric, la legislació del qual és d'obligada observança.

*Article 205. Pèrdua o destrucció d'elements catalogats.*

1. Quan per qualsevol circumstància resulte la pèrdua o destrucció d'un immoble o edifici catalogat, el terreny subjacent romandrà subjecte al règim propi de la catalogació.

2. La pèrdua o destrucció d'un edifici catalogat, mitjançant incompliment del deure normal de conservació, determinarà l'expropiació de l'immoble segons el que preveu aquest text refós, amb les conseqüències previstes en l'article 109.

**CAPÍTOL III**

*Edificacions fora d'ordenació i zones semiconsolidades*

*Article 206. Fora d'ordenació.*

1. Els plans expressaran quines construccions erigides amb anterioritat a aquests han de quedar en situació de fora d'ordenació, per manifesta incompatibilitat amb les seues determinacions, en les que només s'autoritzaran obres de mera conservació.

2. En defecte de previsió expressa del pla, s'entendran fora d'ordenació les edificacions que presenten alguna d'aquestes característiques:

a) Ocupar el viari públic previst pel pla.

b) Ocupar els espais lliures previstos pel pla, llevat que es tracte de construccions que puguen harmonitzar amb un entorn enjardinat i només ocupen una porció minoritària de la seua superfície.

3. Així mateix, els plans han d'establir el règim transitori per a la realització d'obres i activitats en edificis que, fins i tot sense quedar en situació de fora d'ordenació, no siguen plenament compatibles amb les seues determinacions. Es poden admetre obres de reforma i de millora i canvis objectius d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent ni comporte la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el planejament.

L'excés de construcció sobre l'aprofitament objectiu previst pel pla, per ser transitoriament compatible amb les seues previsions, pugamantindre's fins a la seua reedificació, no es computarà com a aprofitament adjudicat al seu titular quan es determinen les cessions o els costos d'urbanització que a aquest li corresponguen, ni es tindrà en compte quan es calculen els estàndards dotacionals exigibles o l'edificabilitat consumida respecte a la total assignada a la zona o sector en què estiga situada la construcció.

*Article 207. Concepte de situacions semiconsolidades.*

1. La parcel·lació del pla procurarà respectar aquells usos i edificacions lícits existents que siguen conformes al nou planejament i s'ajusten a les seues alineacions o s'hi integren sense desajustos rellevants.

2. Amb aquest fi, en el pla o en el projecte de reparcel·lació que el desenvolupe es delimitarà la parcel·la neta que servisca de suport a l'ús o edificació, amb el seu espai funcionalment annex, la qual es delimitarà d'altres parts de la finca originària susceptibles d'integrar-se en altres parcel·les o elements urbans. La forma i la dimensió de la parcel·la neta serà coherent amb les característiques generals de l'ordenació projectada, quant a la seua relació espacial amb l'edifici. També s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'illa i carrer en què s'integre, i harmonitzarà amb el parcel·lari previst.

3. La superfície de parcel·la neta, quan continga una edificació lícita que haja de conservar-se, no computa dins de l'àmbit o el sector en l'aplicació dels aprofitaments tipus o regles d'equidistribució o altres índexs o estàndards generals.

*Article 208. Tractament de les situacions semiconsolidades en la reparcel·lació.*

1. S'han d'adjudicar a l'antiga persona titular les parcel·les netes lícitament consolidades. L'adjudicació a favor del seu amo o ama de la parcel·la neta s'ha d'efectuar en tot cas com a nova finca registral i la resta de la finca ha de ser sempre inclosa en el projecte de repar-

cel·lació, al òrgan competent en patrimoni històric, cuya legislació serà de obligada observança.

*Artículo 205. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.*

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

2. La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación del inmueble según lo previsto en este texto refundido, con las consecuencias previstas en su artículo 109.

**CAPÍTULO III**

*Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas*

*Artículo 206. Fuera de ordenación.*

1. Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación.

2. En defecto de previsión expresa del plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el plan.

b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsions, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción.

*Artículo 207. Concepto de situaciones semiconsolidadas.*

1. La parcelación del plan procurarà respectar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.

2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.

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.

*Artículo 208. Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.*

1. Se adjudicará a la antigua persona titular las parcelas netas lícitamente consolidadas. La adjudicación a favor de su dueña o 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,



cel·lació, siga quin siga el posicionament de l'amo o l'ama respecte del programa. Tanmateix, es podrà adjudicar a un tercer comptant amb l'acceptació de l'antiga persona propietària.

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

*Article 209. Deures urbanístics de les persones propietàries en situacions semiconsolidades.*

1. La persona propietària de l'edifici consolidat ha de contribuir al pagament de les quotes d'urbanització en la part de serveis, obres o instal·lacions que no tinga en funcionament o la qualitat de la qual es millore substancialment. A aquest efecte, de la quota que li correspondria en la reparcel·lació s'ha de deduir la part corresponent als serveis, obres o instal·lacions ja preexistents en servei. L'administració actuant ha de redactar una memòria econòmica justificativa a aquest efecte.

2. La resta de càrregues d'urbanització, que excedisca la part susceptible de ser liquidada de conformitat amb l'apartat anterior, si és assumit per terceres persones afectades, es traduirà en aprofitament de conformitat amb el coeficient de canvi aplicable.

3. Els beneficis abans regulats són renunciables, en tot o en part, si el propietari o propietària prefereix la immediata liquidació de les seues obligacions urbanístiques en el si del programa corresponent.

#### TÍTOL IV

##### Règim del sòl no urbanitzable i del sòl urbanitzable sense programa d'actuació

#### CAPÍTOL I

##### *Normes generals per a la gestió territorial en el sòl no urbanitzable*

*Article 210. Normes d'aplicació directa a les construccions i edificacions en el sòl no urbanitzable.*

1. Les edificacions situades en el sòl no urbanitzable hauran de ser concordes amb el seu caràcter aïllat i adequades a l'ús, explotació i aprofitament a què es vinculen, i harmonitzar amb l'ambient rural i el seu entorn natural, d'acord amb les regles que el planejament aplicable determine per a integrar les noves construccions en les tipologies tradicionals de la zona o més adequades al seu caràcter.

2. Mentre no existisca pla que ho autoritze, no podrà edificar-se amb una alçària superior a dos plantes mesurades en cada punt del terreny natural, sense perjudi de les altres limitacions aplicables.

3. No podran alçar-se construccions en llocs pròxims a carreteres, vies pecuàries o altres béns de domini públic, sinó d'acord amb el que estableisca la legislació específicament aplicable.

4. Totes les edificacions i activitats que s'implanten per primera vegada en sòl no urbanitzable s'han d'ajustar a l'ordenació aprovada, han de disposar de sistemes adequats de depuració dels abocaments i residus que generen i han de complir l'annex inclòs en aquest text refòs, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, i la resta de la normativa de prevenció d'incendis forestals.

5. Totes les edificacions i activitats que estigueren implantades el 20 d'agost de 2014 que es regularitzen per qualsevol dels procediments legalment previstos, hauran de disminuir el risc d'incendis forestals complint les regles de l'annex XI d'aquest text refòs, o disposició reglamentària que la substituisca, únicament en la mesura en què ho exigisca el pla municipal de prevenció d'incendis, sense impedir la viabilitat del procés de legalització.

*Article 211. Ordenació d'usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable.*

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

a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les seues corresponents activitats complementàries d'acord amb la legislació agropecuària, adequades per a l'ús corresponent relacionat amb l'explotació per a la qual se sol-

qualquiera que sea el posicionamiento del dueño o dueña respecto del programa. No obstante, se podrá adjudicar a una tercera parte contando con la aceptación de la antigua persona propietaria.

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 antigua persona titular.

*Artículo 209. Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas.*

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.

2. El resto de cargas de urbanización, que exceda de lo susceptible de ser liquidado conforme al apartado anterior, si es asumido por terceras personas afectadas, se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable.

3. Los beneficios antes regulados son renunciables, en todo o parte, si el propietario o propietaria prefiere la inmediata liquidación de sus obligaciones urbanísticas en el seno del correspondiente programa.

#### TÍTULO IV

##### Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación

#### CAPÍTULO I

##### *Normas generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable*

*Artículo 210. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.*

1. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

2. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

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 XI de este texto refundido, o disposición reglamentaria que la sustituya, y el resto de la normativa de prevención de incendios forestales.

5. Todas las edificaciones y actividades que estuvieran implantadas el 20 de agosto de 2014 que se regularicen por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos, deberán disminuir el riesgo de incendios forestales cumpliendo las reglas del anexo XI de este texto refundido, o disposición reglamentaria que la sustituya, únicamente en la medida en que lo exija el plan municipal de prevención de incendios, sin impedir la viabilidad del proceso de legalización.

*Artículo 211. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable.*

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



licita autorització. Almenys la mitat de la parcel·la ha de quedar lliure d'edificació o construcció, exceptuant els hidrants de reg, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions meteorològiques i de telecontrol, a més de construccions per a capçals de reg localitzat que no ocupen més de 12 m<sup>2</sup> associats a captacions d'aigua legalment establides, així com els hivernacles, excepte aquells destinats a la pública concurrència i els que inutilitzen el sòl agrari. Aquesta superfície lliure d'edificació ha de mantenir-se en el seu ús agrari o forestal, o amb les seues característiques naturals pròpies. També s'admet, amb les mateixes exigències, l'ús i les instal·lacions necessàries per a la cria i manteniment particular o comercial d'animals, inclosos els de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Aquestes edificacions en cap cas podran albergar cuines, banys, dormitoris i altres serveis similars destinats a usos residencials o terciaris. A aquest efecte, no tindran la consideració de banys destinats a tals usos les instal·lacions d'aigua i sanejament que tinguen per objecte complir amb la normativa en matèria de sanitat i higiene de les explotacions agràries. Les administracions públiques hauran de vetlar per l'exercici de les seues potestats de disciplina urbanística respecte de les edificacions amb finalitats agropecuàries que sense autorització siguen destinades a usos residencials o terciaris.

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

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

2.n La superfície ocupada per l'edificació no ha d'excedir mai el 2 % de la superfície de la finca rústica; la resta ha d'estar i mantenir-se amb les característiques naturals que li són pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla pot permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitzen.

3.r L'edificació ha d'estar situada fora dels cursos naturals d'escolaments i s'han de respectar les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4.t S'exigeix una previsió suficient d'abastiment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'aquestes infraestructures o instal·lacions van a càrrec de la persona propietària.

5.è La construcció no ha de formar nucli de població, d'acord amb el que hi ha establert en el planejament urbanístic, i queden prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, i també les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius.

En el cas que es tracte d'habitatges aïllats i unifamiliars vinculats a l'activitat agropecuària i complementària, mitjançant un informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura, basat en exigències de l'activitat agropecuària, se les podrà eximir justificadament del compliment dels requisits regulats en l'apartat b, 1.r i 2.n, en qualsevol cas, però, han de guardar proporció amb l'extensió i les característiques d'aquests i quedar directament vinculats a les explotacions agropecuàries corresponents.

Sense perjudici del que hi ha establert en el paràgraf anterior, per a l'autorització d'aquests habitatges rurals, és preceptiu que el planejament urbanístic o, si escau, la modificació d'aquest haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'aquestes edificacions i que, en tot cas, tinguen l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres.

La conselleria competent en matèria d'agricultura només ha d'emetre un informe favorable per a aquells habitatges que estiguen vinculats a una explotació agropecuària d'una dimensió mínima d'una unitat de treball agrari o si la persona titular té la condició d'agricultor professional, segons la legislació agrària vigent, sempre que se'n justifique la necessitat i la idoneïtat de la ubicació.

c) Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics, que es regularan per mitjà de plans territorials o urbanístics adequats i amb capacitat per a ordenar usos. Serà imprescindible el manteniment d'una franja de com a mínim cinc-cents metres d'ample al voltant de tot l'àmbit de l'explotació amb prohibició expressa de l'ús residencial, llevat que l'adopció de mesures correctores

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 válvulas, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m<sup>2</sup> asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrència y los que inutilicen el suelo agrario. Esta superficie libre de edificación deberá mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones necesarias para la cría y mantenimiento 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, dormitorios y otros servicios similares destinados a usos residenciales o terciarios. A estos efectos, no tendrán la consideración de baños destinados a tales usos las instalaciones de agua y saneamiento que tengan por objeto cumplir con la normativa en materia de sanidad e higiene de las explotaciones agrarias. Las administraciones públicas deberán velar por el ejercicio de sus potestades de disciplina urbanística respecto de las edificaciones con fines agropecuarios que sin autorización sean destinadas a usos residenciales o terciarios.

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

1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrompido 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 realicen.

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 de la persona propietaria.

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, se las podrá eximir justificadamente 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 cuya persona 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. Será 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





permeta reduir aquesta amplària. Si escau, es permetrà la realització de construccions i instal·lacions destinades a la transformació de la matèria primera obtinguda de l'explotació que convinga territorialment emplaçar prop del seu origen natural.

d) Generació d'energia renovable, en els termes que establisca la legislació sectorial i el planejament territorial i urbanístic.

e) Activitats industrials i productives, d'emplaçament necessari en el medi rural. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.r Indústries que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-se allunyades de les zones residencials o terciàries, i no hi haja, en un radi de cinc quilòmetres, amb centre en el de la parcel·la on es pretenga realitzar l'activitat, sòl amb classificació i qualificació aptes per a ubicar-la. La parcel·la ha de tenir un perímetre ininterromput que delimita una superfície no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

2.n Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari no compreses en l'apartat a d'aquest article, que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, necessiten emplaçar-se prop de les parcel·les d'origen de la matèria primera, en una parcel·la no inferior a una hectàrea de perímetre ininterromput i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

3.r Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requereixen dedicar gran part d'aquesta a depòsit, emmagatzematge o assecament de mercaderies a l'aire lliure i que requereixen una parcel·la d'una superfície mínima d'una hectàrea, en recinte de perímetre ininterromput que, en tot cas, ha de tancar-se adequadament i, com a regla general, mitjançant pantalla vegetal.

f) Activitats terciàries o de serveis. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.r Establiments d'allotjament turístic i restauració, quan s'acredite que l'emplaçament dista més de cinc quilòmetres del sòl vacant amb qualificació apta per a contenir aquests usos i, a més, concórrega alguna d'aquestes circumstàncies: la conveniència de la situació aïllada de l'establiment per al gaudi del medi natural i del paisatge o l'oportunitat de la seua situació a partir de la línia d'edificació de les carreteres, per a la prestació de servei als usuaris i usuaris d'aquestes, amb justificació de les instal·lacions i els serveis establits en les necessitats objectives del trànsit rodat i de la compatibilitat amb l'ordenació sectorial de la carretera de què es tracte. Els establiments d'allotjaments turístics no tenen característiques urbanes ni han de propiciar la formació de nuclis de població.

Quan la implantació d'aquests usos siga d'interès per al desenvolupament turístic rural o puga escometre's mitjançant la recuperació del patrimoni arquitectònic radicat en el medi rural, pot exceptuar-se el requisit de distància mínima abans mencionat, i també el de parcel·la mínima a què es refereix aquest article, amb un informe previ favorable de l'òrgan competent en matèria de turisme.

2.n Centres recreatius, esportius, d'oci, i també instal·lacions d'empreses dedicades al turisme actiu i d'aventura, quan s'acredite suficientment que escau implantar-los en el medi rural, per estar relacionats amb les característiques de l'entorn natural o requerir grans superfícies de sòl no edificat per al desenvolupament, i sempre que col·laboren a la sostenibilitat i al manteniment del medi rural no afectat directament per l'actuació.

3.r Campaments de turisme i instal·lacions semblants o equivalents de caràcter turístic, regulats per la legislació de turisme i que no propicien, per les seues característiques i emplaçament, la formació de nuclis de població o de característiques urbanes.

4.t Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris i científics, i serveis funeraris i cementeris, quan, a més de complir la normativa sectorial que les regule específicament, s'acredite suficientment, en raó a les seues característiques concretes, la procedència de l'emplaçament aïllat i la impossibilitat d'ubicar-los en sòls amb qualificació urbanística idònia del municipi afectat.

5.è Plantes per al tractament, la valoració, el depòsit i l'eliminació de residus que, per les seues característiques, hagen d'emplaçar-se allunyades d'àrees habitades.

adopció de mesures correctores 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 convinga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

d) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

e) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación. La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimita una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el 50 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

2.º Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario no comprendidas en el apartado a de este artículo, que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el 50 % libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

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

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

1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios y usuarias 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.

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

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

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

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

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



6.è Obres, infraestructures i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments, transports i comunicacions, d'emplaçament necessari en el sòl no urbanitzable, excepte si estan vinculades amb l'activitat agropecuària, que es consideren incloses en l'apartat a d'aquest article.

7.è Estacions de subministrament de carburants i àrees de servei de les carreteres, que s'han de tramitar per la normativa establida en aquest títol IV quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o ordenació sectorial de la via.

2. La parcel·la exigible per a les actuacions terciàries o de serveis en el medi rural serà almenys de mitja hectàrea de perímetre ininterromput. No es considerarà que el perímetre queda interromput si la parcel·la està dividida per camins rurals o vies pecuàries. Tampoc es considerarà interromput quan la parcel·la està dividida per altres elements territorials de domini públic i tinga almenys mitja hectàrea a cada costat d'aquest domini públic. Haurà de quedar el 50 % de la superfície de la parcel·la lliure d'ocupació per l'activitat, considerant la superfície total de la parcel·la, en el primer cas, i la superfície de cada una de les parts situades a un costat i a l'altre del domini públic, en el segon cas. Aquest percentatge no serà aplicable als campaments de turisme, als centres recreatius, esportius o d'oci que, per les seues característiques, requerisquen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificar.

3. Per a qualsevol ús i aprofitament s'ha d'exigir una previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i una completa evacuació, recollida i depuració dels residus i d'aigües residuals. Les previsions han de constar en els preceptius documents tècnics per a obtenir les corresponents autoritzacions i s'ha de fer menció expressa de la seua execució en el corresponent certificat final d'obra o instal·lació. El cost que pugua implicar l'extensió de les xarxes d'aquests o altres serveis és a càrrec de la part promotora.

4. Sense perjudici del que disposa l'apartat 1.c d'aquest article, amb vista a l'eventual inclusió de l'explotació d'hidrocarburs en sòl no urbanitzable, d'acord amb les seues característiques i amb caràcter excepcional, a través de l'ordenació dels seus usos i aprofitaments, no poden autoritzar-se activitats extractives o d'exploració, investigació i explotació d'hidrocarburs líquids o gasosos, mitjançant qualsevol tècnica, en aquells espais declarats d'especial protecció ambiental a l'empara de la normativa estatal i autonòmica d'aplicació, quan puguen posar-se en risc els elements i els valors que van justificar l'aprovació del règim de protecció o aquelles siguen incompatibles amb l'adequada gestió i conservació d'aquests espais.

#### *Article 212. Actes d'ús i aprofitament en el medi rural.*

L'administració i els particulars podran realitzar actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable en els casos previstos en aquest capítol, amb el compliment dels requisits hi establits i d'acord amb els principis i criteris establits en el títol I, del llibre I d'aquest text refós, a les determinacions del planejament territorial o urbanístic i a les resolucions administratives corresponents.

#### *Article 213. Actuacions promogudes per les administracions públiques territorials.*

1. En les actuacions promogudes per les distintes administracions públiques territorials, directament o sota el seu control, per mitjà dels seus concessionaris o agents, per a l'execució d'obres públiques o construccions i instal·lacions de servei públic essencial o activitats d'interés general, que necessiten ubicar-se en el sòl no urbanitzable, s'observarà el que preveu la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, en la legislació reguladora del servei o activitat que s'ha d'implantar i en la legislació de règim local.

2. Quan les construccions, obres i instal·lacions siguen promogudes pels concessionaris o agents de l'administració, es requerirà que la part sol·licitant acredite davant de l'ajuntament corresponent el títol jurídic que empare aquesta condició d'agent públic per la qual promou l'actuació en el desenvolupament i explotació de l'activitat normal de servei públic.

3. Les actuacions a què fa referència l'apartat anterior no estan subjectes a declaració d'interés comunitari; a més, tampoc estaran subjectes a llicència municipal aquelles obres, serveis i instal·lacions que, d'acord amb la seua legislació sectorial, n'estiguen exemptes.

6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, excepto si están vinculadas con la actividad agropecuaria, que se entenderán incluidas en el apartado a de este artículo.

7.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

2. La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrompido. No se considerará que el perímetro queda interrumpido si la parcela está dividida por caminos rurales o vías pecuarias. Tampoco se considerará interrumpido cuando la parcela está dividida por otros elementos territoriales de dominio público y tenga al menos media hectárea a cada lado de este dominio público. Tendrá que quedar el 50 % de la superficie de la parcela libre de ocupación por la actividad, considerando la superficie total de la parcela en el primer caso, y la superficie de cada una de las partes situadas a uno y otro lado del dominio público, en el segundo caso. 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 de la parte promotora.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1.c de la este artículo, 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 sus usos y aprovechamientos, 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.

#### *Artículo 212. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.*

La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en este capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I, de este texto refundido, a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

#### *Artículo 213. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.*

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que la parte solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

3. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.



4. La llicència municipal urbanística que s'atorgue podrà imposar, si és el cas, l'exigència de compartir per diferents empreses públiques o privades les instal·lacions autoritzades, d'acord amb la normativa sectorial específica corresponent. També podrà imposar l'exigència d'adoptar les mesures que es consideren necessàries per a evitar o reduir el seu impacte paisatgístic en el medi rural.

5. Quan, per a poder exercir les competències respectives sectorials, aquestes administracions necessiten establir noves determinacions en l'ordenació urbanística vigent, hauran de promoure plans especials o catàlegs de béns i espais protegits en els termes que preveu aquest text refós.

*Article 214. Actuacions promogudes per particulars.*

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal i, si escau, a prèvia declaració d'interès comunitari, en els termes que preveu aquest capítol, els actes d'ús i aprofitament que promoguen les i els particulars en el sòl no urbanitzable.

No estan subjectes a llicència municipal els treballs habituals de l'activitat agropecuària, com ara arrancada i nova plantació de cultius permanents, les instal·lacions de reg en parcel·la que comprenen els hidrants i caps de reg localitzat, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions meteorològiques i de telecontrol. Tampoc estan subjectes a llicència municipal les estructures lleugeres no permanents per a la producció agropecuària i forestal.

2. No es podran atorgar llicències municipals, ni d'obres ni d'activitat, que legitimen usos i aprofitament en sòl no urbanitzable que, en els casos i per mitjà de les tècniques regulades en aquest capítol, estiguen subjectes a un informe previ, declaració d'interès comunitari o autorització corresponent, fins que conste en l'expedient la seua emissió i, si és el cas, s'acredite el compliment de les condicions imposades per aquests.

3. La sol·licitud de les llicències que autoritzen actes d'edificació en sòl no urbanitzable que requereixen la declaració d'interès comunitari prèvia, hauran d'incorporar aquesta declaració juntament amb la sol·licitud.

4. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'atorguen condicionades a la inscripció en el registre de la propietat de la vinculació de la superfície mínima de parcel·la, parcel·les o part d'elles, exigible urbanísticament per a la construcció que s'autoritza, com també la conseqüent indivisibilitat d'aquesta, les altres condicions imposades en la llicència i, si escau, en la declaració d'interès comunitari. En el cas d'explotacions agropecuàries o forestals, no es requereix vincular totes les parcel·les que constitueixen l'explotació que justifica la necessitat de la construcció, sinó únicament la superfície urbanísticament requerida per a la seua autorització. No obstant això, aquestes edificacions no poden alterar l'ús i l'activitat que s'hi desenvolupa i que justificaven la seua autorització.

5. En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal en aquests casos tindrà efectes desestimatoris, i es considerarà denegada l'autorització.

6. No podran iniciar-se obres o instal·lacions en el medi rural sense que abans s'obtinguen les llicències municipals per al seu funcionament lícit.

*Article 215. Activitats, actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal sense la declaració d'interès comunitari prèvia.*

1. Els actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable previstos en l'article 211.1, paràgrafs a, b i c d'aquest text refós, seran autoritzables per l'ajuntament per mitjà de l'atorgament de les llicències municipals corresponents, sense declaració d'interès comunitari prèvia. En aquests casos, a més dels informes o les autoritzacions legalment exigibles, les conselleries competents per raó de la matèria hauran d'emetre informes, i les condicions incloses en ells s'hauran d'incorporar en les llicències corresponents. La sol·licitud d'aquests informes o autoritzacions la efectuarà l'ajuntament després de comprovar la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

2. Sense perjudici de la sol·licitud d'aquells altres informes que es consideren necessaris per aplicació de la normativa sectorial o per les

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones necesitan establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, deberán promover planes especiales o catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en este texto refundido.

*Artículo 214. Actuaciones promovidas por particulares.*

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 las y 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. Tampoco están sujetas a licencia municipal las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal.

2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este capítulo, estén sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.

3. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.

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.

5. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

*Artículo 215. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario.*

1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 211.1, párrafos a, b y c de este texto refundido, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerias competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en ellos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las





característiques pròpies de la sol·licitud, l'ajuntament, abans d'atorgar la llicència d'obres, ha de sol·licitar els informes següents:

a) En els supòsits de l'article 211.1.a d'aquest text refós, ha de sol·licitar un informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús i de la seua ubicació. Excepte per a les activitats de manteniment i conservació de les estructures i les infraestructures per a la producció agropecuària que no alteren les prestacions de la infraestructura mateixa, ni s'altere l'ús i l'aprofitament del sòl no urbanitzable. En aquest cas s'ha de sotmetre al règim de declaració responsable.

b) En els supòsits de l'article 211.1.c d'aquest text refós, ha de sol·licitar un informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, medi ambient i en matèria de carreteres.

c) Si l'ús o l'aprofitament s'ubica en el sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i, si escau, el de l'administració competent per raó dels valors que determinen la protecció d'aquest sòl.

#### *Article 216. Activitats que requereixen declaració d'interès comunitari.*

1. La Generalitat intervé en l'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable, dins dels límits i en les condicions establides en aquest text refós, per mitjà d'una declaració d'interès comunitari amb caràcter previ a la llicència municipal, en els supòsits previstos en l'article 211.1, paràgrafs d, e i f d'aquest text refós. Així mateix, serà exigible obtenir declaració d'interès comunitari per a la implantació d'aquestes activitats en edificacions existents, així com per a la modificació de les ja atorgades.

2. L'autorització d'aquests usos i aprofitaments no requeriran de declaració d'interès comunitari en els supòsits previstos en els articles 217, 218 i 219 d'aquest text refós. En aquests supòsits s'haurà de sol·licitar, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència municipal, un informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori i de les administracions les competències de les quals puguen resultar afectades per la implantació d'aquestes actuacions.

#### *Article 217. Excepcions a l'exigència de declaració d'interès comunitari per existir un planejament territorial.*

No requeriran declaració d'interès comunitari els usos i els aprofitaments que estiguen previstos expressament en els instruments de planejament següents:

a) Els que siguen objecte d'assignació per mitjà de plans especials, sense que això eximisca del pagament del corresponent cànon.

b) Els que vinguen atribuïts per un pla d'acció territorial, sense que això eximisca del pagament del corresponent cànon.

c) Els que, excepcionalment, vinguen atribuïts en els instruments d'ordenació ambiental previstos en la normativa d'espais naturals protegits que qualifiquen el sòl com a protegit, requerint-se en aquest cas, amb caràcter previ a la implantació de l'ús o l'aprofitament corresponent, l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'espais naturals i de paisatge.

#### *Article 218. Excepcions a l'exigència de declaració d'interès comunitari en determinats municipis.*

1. No requeriran declaració d'interès comunitari els usos i els aprofitaments en sòl no urbanitzable comú en els supòsits següents:

a) En els municipis que l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural.

b) En els municipis que l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermèdia del territori, sempre que es complisca un d'aquests requisits:

1n. Que el municipi compte amb un planejament adaptat a el present text refós en el qual, de manera expressa, es declare l'exoneració de la declaració d'interès comunitari en part del terme municipal, per presentar característiques rurals, atenent criteris demogràfics, d'accessibilitat, econòmics i socials.

2n. Sense necessitat d'una prèvia adaptació del planejament a el present text refós, quan es tracte d'activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari agrícola o forestal que, tenint

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 211.1.a de este texto refundido, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganaderia, 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 211.1.c de este texto refundido, 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.

#### *Artículo 216. Actividades que requieren declaración de interés comunitario.*

1. La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en este texto refundido, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en el artículo 211.1, párrafos d, e y f de este texto refundido. Asimismo, será exigible obtener declaración de interés comunitario para la implantación de estas actividades en edificaciones existentes, así como para la modificación de las ya otorgadas.

2. La autorización de estos usos y aprovechamientos no requerirán de declaración de interés comunitario en los supuestos previstos en los artículos 217, 218 y 219 de este texto refundido. En estos supuestos se tendrá que solicitar, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, un informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y de las administraciones cuyas competencias puedan resultar afectadas por la implantación de estas actuaciones.

#### *Artículo 217. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario por existir un planeamiento territorial.*

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.

#### *Artículo 218. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario en determinados municipios.*

1. No requerirán 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 que se cumpla uno de estos requisitos:

1º Que el municipio cuente con un planeamiento adaptado a el presente texto refundido en el que, de forma expresa, se declare la exoneración de la declaración de interés comunitario en parte del término municipal, por presentar características rurales, atendiendo a criterios demográficos, de accesibilidad, económicos y sociales.

2º Sin necesidad de una previa adaptación del planeamiento a el presente texto refundido, cuando se trate de actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario agrícola o forestal

en compte la seua especial naturalesa i característiques, requerisquen emplaçar-se prop de les parcel·les d'origen de la matèria primera, en una parcel·la no inferior a una hectàrea de perímetre ininterromput i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal.

*Article 219. Excepcions a l'exigència de declaració d'interès comunitari per a determinades activitats.*

1. La reutilització d'arquitectura tradicional per a la implantació d'allotjament turístic rural, cellers, almàsseres i establiments de restauració o assimilats en vivenda rural o construcció agrària o industrial legalment edificada, està exempta de declaració d'interès comunitari, però subjecta a informe vinculant de les conselleries competents en matèria de turisme, d'urbanisme, d'agricultura i de carreteres, si és el cas, com també a llicència municipal. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte podran comportar una ampliació de fins a un vint per cent de l'edificació legalment construïda.

2. S'eximiran de la declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable comú:

a) Les instal·lacions d'energies renovables següents:

1.n Aquelles que compten amb un pla especial aprovat que orde-ne específicament aquests usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals en el medi rural.

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

3.r Les instal·lacions d'energia renovable, quan l'energia siga obtinguda, almenys en un cinquanta per cent, a partir de recursos, productes i subproductes de la pròpia activitat agrària de l'explotació, i es genere un nivell elevat d'autosuficiència per a l'explotació agrària. En aquests casos, s'ha de sol·licitar informe de les conselleries competents en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús, aprofitament i de la seua ubicació, i de la conselleria competent en matèria d'energia, en funció de la racionalitat de l'aprofitament energètic proposat.

b) Els usos i aprofitaments en el medi rural relatius a les activitats agràries complementàries següents:

1.r Allotjament de turisme rural, establiment de restauració o assimilats, sempre que l'actuació supose la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o el pla urbanístic estiga adaptat a aquest text refós i la superfície construïda de l'actuació no supere els 500 m<sup>2</sup>.

2.n Cellers de vi, almàsseres o altres instal·lacions de la indústria agroalimentària que:

i) Complisca amb les determinacions de la legislació sectorial.

ii) Es tracte de recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o la superfície construïda de l'actuació no supere 800 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant i 600 m<sup>2</sup> de soterrani. Així mateix, si l'ordenació del sòl no urbanitzable està adaptada a aquest text refós o expressament ho preveu un pla d'acció territorial o un programa de paisatge s'aplicarà l'exempció de declaració d'interès comunitari si la superfície de sostre construïda no supera els 2000 m<sup>2</sup> sobre rasant i 1200 m<sup>2</sup> de soterrani.

iii) Més del cinquanta per cent de la matèria primera agrària empleada provinga de l'explotació en què s'ubica la construcció.

iv) La parcel·la o parcel·les vinculades de l'explotació de la persona titular que tinguen una superfície mínima igual o superior a mitja hectàrea i, en tot cas, amb el 70 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

Les instal·lacions, parts d'aquestes o els béns d'equip per a la producció hauran d'estar integrats en la construcció, i s'haurà d'acreditar una adequada gestió dels residus sòlids, de les aigües residuals i dels subproductes generats per l'activitat.

3. Als efectes d'aquest text refós, s'entén per arquitectura tradicional el resultat de la utilització de materials i tècniques constructives característiques de la zona en què s'ubica, sempre que siga adequat a les necessitats funcionals per a les quals es va construir. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte podran comportar una ampliació d'un vint per cent de l'edificació legalment construïda.

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 ininterrompido y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal.

*Artículo 219. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario para determinadas actividades.*

1. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerias competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

2. 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 renovable destinadas a autoconsumo, previo informe de la conselleria competente en materia de energía.

3.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 este texto refundido y la superficie construida de la actuación no supere los 500 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante y 600 m<sup>2</sup> de sótano. Asimismo, si la ordenación del suelo no urbanizable está adaptada a el presente texto refundido 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 2.000 m<sup>2</sup> sobre rasante y 1.200 m<sup>2</sup> 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 o parcelas vinculadas de la explotación de la persona titular que tengan una superficie mínima igual o superior 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, y se deberá acreditar una adecuada gestión de los residuos sólidos, de las aguas residuales y de los subproductos generados por la actividad.

3. A los efectos de este texto refundido, 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.



*Article 220. Règim general de la declaració d'interés comunitari.*

1. La declaració d'interés comunitari atribueix usos i aprofitaments en el medi rural. Aquesta declaració haurà d'estar motivada i fundar-se en:

- Una valoració positiva de l'activitat sol·licitada.
- La necessitat d'emplaçament en el medi rural.
- La major oportunitat i conveniència de la localització proposada davant d'altres zones del medi rural.
- La utilització racional del territori.

2. La justificació de la necessitat d'emplaçament en el medi rural es realitza valorant la inviabilitat d'ubicar l'activitat en un altre tipus de sòl del propi terme municipal o dels municipis contigus. A aquest efecte, s'aportaran plans de classificació i qualificació de sòl dels diferents planejaments municipals en què s'identificaran la ubicació de la parcel·la en què es proposa l'activitat i la fitxa de gestió aplicable als sòls en què càpia l'ús urbanístic pretés. També es valorarà la incidència de l'activitat en el desenvolupament sostenible o en la recuperació natural de les zones deprimides, la compatibilitat de l'actuació amb la infraestructura verda i el paisatge, la proximitat de l'activitat a les xarxes d'infraestructures ja existents i la contribució de l'activitat a millorar els nivells d'ocupació laboral de la zona. L'anterior s'entén sense perjudici d'altres paràmetres que puguin ser tinguts en compte per a la justificació particularitzada de la necessitat d'emplaçament respecte de cada activitat concreta que es puga realitzar en el medi rural.

3. L'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable mitjançant la declaració d'interés comunitari requereix l'elaboració d'un instrument de paisatge, el contingut del qual s'ha d'adaptar a la mena d'actuació proposada i al paisatge on se situa. Si, d'acord amb la legislació ambiental, fora necessària l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquesta s'ha de fer en la tramitació de la llicència substantiva del projecte que corresponga, d'acord amb el que establisca en la seua legislació sectorial. A més, en aquells supòsits en què l'actuació comporte una major concentració de població, de vehicles pesants, amb remolc, autocaravanes o similars, han d'efectuar una anàlisi dels efectes que generen i proposar solucions que les mitiguen, per tal de millorar la mobilitat sostenible de l'actuació amb l'entorn.

4. Les declaracions d'interés comunitari no podran contindre pronunciaments contradictoris ni incompatibles amb el document d'avaluació ambiental que siga procedent emetre segons la legislació sectorial, ni amb els continguts en els informes preceptius emesos en matèria de patrimoni cultural, quan algun d'aquests fora preceptiu d'acord amb la seua legislació sectorial.

*Article 221. Cànon d'ús i aprofitament en les declaracions d'interés comunitari.*

1. La declaració d'interés comunitari estarà vinculada a una activitat concreta i obligarà la part promotora o propietària a pagar el corresponent cànon d'ús i aprofitament i a complir la resta de compromisos assumits i determinats en aquesta.

2. El cànon d'ús i d'aprofitament s'ha d'establir en la declaració d'interés comunitari, a proposta de l'ajuntament, per una quantia equivalent al 2 % dels costos estimats de les obres d'edificació i de les obres necessàries per a la implantació dels serveis a què es refereix l'últim paràgraf de l'article 211 d'aquest text refós. La fixació del cost de les obres, i conseqüentment del cànon, té un caràcter provisional fins que no es fixe definitivament en els pressuposts dels projectes d'edificació i d'urbanització, en el moment de concessió de la llicència municipal. El cànon es merita una sola vegada en ocasió de l'atorgament de la llicència urbanística, i l'ajuntament pot acordar, a sol·licitud de la part interessada, el fraccionament o l'ajornament del pagament, sempre dins del termini de vigència concedit. L'atorgament de pròrroga del termini a què es refereix l'article 222 d'aquest text refós no comporta cap cànon urbanístic nou.

3. L'ajuntament pot proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament quan es tracte d'activitats benèfic assistencials, sanitàries o culturals i sense ànim de lucre acreditat suficientment, o la reducció fins a un 50 % quan es tracte d'activitats industrials, productives, generadores d'energies renovables, terciàries o de serveis suscepti-

*Artículo 220. Régimen general de la declaración de interés comunitario.*

1. La declaración de interés comunitario atribuye usos y aprovechamientos en el medio rural. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

- Una valoración positiva de la actividad solicitada.
- La necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.
- La utilización racional del territorio.

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 instrumento de paisaje, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental, fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la licencia substantiva del proyecto que corresponda, de acuerdo con lo que establezca en su legislación sectorial. Además, en aquellos supuestos en que la actuación conlleve una mayor concentración de población, de vehículos pesados, con remolque, autocaravanas o similares, deberán efectuar un análisis de los efectos que generan y proponer soluciones que las mitiguen, mejorando la movilidad sostenible de la actuación con el entorno.

4. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios ni incompatibles con el documento de evaluación ambiental que proceda emitir según la legislación sectorial, ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguno de ellos fuera preceptivo por su legislación sectorial.

*Artículo 221. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.*

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará a la parte promotora o propietaria a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

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 211 de este texto refundido. 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 de la parte interesada, 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 222 de este texto refundido 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





bles de crear ocupació de forma significativa, amb relació a l'ocupació local.

4. L'impagament del cànon dona sempre lloc a la caducitat de la declaració d'interès comunitari i de la llicència urbanística. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per aquest concepte s'han d'integrar en el patrimoni municipal del sòl.

*Article 222. Termini de l'ús i aprofitament en les declaracions d'interès comunitari.*

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

2. El transcurs del termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït produirà la caducitat de la declaració d'interès comunitari i de la llicència urbanística, si bé la part interessada podrà, abans del venciment d'aquest termini, sol·licitar de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme pròrroga per un període igual o inferior a l'inicialment assignat. Transcorreguts tres mesos des de la sol·licitud de pròrroga formulada per la part interessada sense que la conselleria haja resolt sobre aquella, es produiran pròrroques tàcites anuals successives, comptadores des del venciment del termini precedent, fins que es declare la caducitat o la pròrroga expressa per a quan acabe el període anual corresponent.

3. Caducada la declaració d'interès comunitari, el seu titular procedirà al cessament de l'activitat, al desmantellament de les instal·lacions i a la demolició de les construccions realitzades, amb reposició del sòl al seu estat original i restauració paisatgística de l'entorn natural. La resolució per la qual s'acorde la caducitat haurà de fixar, en funció de les característiques pròpies de cada activitat, el termini per al compliment d'aquestes obligacions.

*Article 223. Atorgament de la declaració d'interès comunitari.*

1. Les actuacions subjectes a una declaració d'interès comunitari prèvia iniciaran el procediment per mitjà de sol·licitud de la part interessada presentada davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, i adjuntaran, a més de la documentació pertinent, d'acord amb el que estableixen els articles anteriors, un document descriptiu de l'actuació, subscrit per personal tècnic competent, l'estructura i continguts del qual els fixarà la conselleria competent en matèria d'urbanisme, comprensiu de memòria informativa i justificativa, plànols d'informació i ordenació i estudi d'integració paisatgística.

2. La instrucció i la resolució del procediment correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, la qual no admetrà a tràmit, amb audiència prèvia a la part interessada, aquelles iniciatives que no s'ajusten als pressupostos exigits per aquest text refós i el planejament aplicable.

3. En tot cas, l'admissió a tràmit de la sol·licitud no prejuga el sentit de la resolució definitiva que s'adopte. El termini per a resoldre sobre l'admissió a tràmit i convocar informació pública serà de dos mesos, i s'aplicarà la regla del silenci positiu.

4. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, admesa a tràmit la sol·licitud, sotmetrà l'expedient simultàniament a:

a) Informació pública per un període mínim de vint dies hàbils, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el tauler d'edictes de l'ajuntament afectat. Durant aquest període, el projecte es trobarà depositat, per a consulta pública, en un local de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme situat a la capital de província.

No serà preceptiu reiterar aquest tràmit en un mateix procediment, encara que s'introduïsquen modificacions substancials en el projecte: bastarà amb la notificació de la resolució definitiva que s'adopte a les i els interessats personats en les actuacions i a aquells que pogueren resultar afectats en els seus drets subjectius amb les modificacions introduïdes.

b) Informes dels distints departaments i òrgans competents de les administracions estatal, local i autonòmica que pogueren veure's afectats en les seues competències respectives, així com dels ajuntaments contigus. Se sol·licitarà, així mateix, informe de l'ajuntament sobre

o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local.

4. El impago del canon 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.

*Artículo 222. Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.*

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.

2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística, si bien la parte interesada podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo pròrroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de pròrroga formulada por la parte interesada sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquella, se producirán pròrrogas tàcitas anuales sucesivas, contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la pròrroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.

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.

*Artículo 223. Otorgamiento de la declaración de interés comunitario.*

1. Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud de la parte interesada presentada ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando, además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, un documento descriptivo de la actuación, suscrito por personal técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijarán por la conselleria competente en materia de urbanismo, comprensivo de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y estudio de integración paisajística.

2. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual no admitirá a trámite, previa audiencia a la parte interesada, aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por este texto refundido y el planeamiento aplicable.

3. En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuga el sentido de la resolución definitiva que se adopte. El plazo para resolver sobre la admisión a trámite y convocar información pública será de dos meses, aplicándose la regla del silencio positivo.

4. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a:

a) Información pública por un período mínimo de veinte días hábiles, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en el tablón de edictos del ayuntamiento afectado. Durante ella, el proyecto se encontrará depositado, para consulta pública, en un local de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de provincia.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se adopte a las y los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones estatal, local y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos colindantes. Se solicitará asimismo informe del ayuntamiento sobre

el terme municipal del qual se sol·licite implantar l'actuació. aquests informes podran versar sobre el contingut del seu planejament o altres consideracions d'oportunitat. La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes no interrompra la tramitació, tot això sense perjudici del que es derive de la legislació sectorial.

c) Audiència, amb notificació expressa, a les persones titulars de béns i drets afectats per l'actuació i de les finques contigus, perquè puguen al·legar, reclamar o suggerir el que consideren oportú.

5. L'òrgan competent de la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme haurà de resoldre i notificar a la part interessada, en el termini màxim de sis mesos, el procediment de declaració d'interés comunitari. Transcorregut aquest termini sense que s'haja notificat la resolució expressa, es podrà entendre desestimada la sol·licitud.

6. Quan es tracte d'activitats industrials, productives, generadores d'energies renovables i terciàries o de serveis, i en atenció a la capacitat que tenen per a crear ocupació, la conselleria competent en matèria d'urbanisme pot acordar-ne la tramitació urgent a proposta de l'ajuntament. En aquest cas, els terminis que estableix aquest text refós es reduïxen a la meitat, i el termini d'informació pública és de vint dies hàbils. En la sol·licitud d'informes i dictàmens cal fer constar la declaració d'urgència. No s'han de tramitar amb caràcter d'urgència aquelles actuacions que, per raó del seu objecte, estiguen subjectes a informes exigits per la legislació del patrimoni cultural immoble o d'impacte ambiental.

7. La resolució de declaració d'interés comunitari s'adoptarà motivadament i serà coherent amb les directrius, criteris i determinacions del planejament territorial i urbanístic aplicable; ponderarà la necessitat de l'emplaçament proposat en el medi rural, la incidència de l'activitat en el desenvolupament sostenible econòmic i social, el medi natural, la infraestructura verda i el paisatge i les xarxes d'infraestructures o serveis públics existents, i en l'oportunitat d'escometre l'actuació proposada en el marc de la correcta vertebració del territori.

8. La declaració d'interés comunitari s'atorgarà sempre condicionada al fet que abans de l'inici de les obres s'obtinguen les llicències, autoritzacions i permisos que siguen necessaris per al lícit exercici de l'activitat, així com a inscriure en el registre de la propietat la vinculació del terreny a l'ús i aprofitament autoritzat, amb les altres condicions establides en aquella. Es podrà iniciar el procediment de declaració de caducitat de la declaració d'interés comunitari si, en el termini de sis mesos comptador des de la notificació, no se sol·licita la preceptiva llicència municipal urbanística, en els termes que preveu la legislació urbanística, o no s'inscriu en el registre de la propietat corresponent.

#### *Article 224. Modificacions de les declaracions d'interés comunitari.*

1. En les modificacions de les declaracions d'interés comunitari, la conselleria competent en matèria d'urbanisme, amb un informe previ en matèria de territori i paisatge, haurà de determinar en cada cas concret si les modificacions requereixen obtindre una nova declaració i, en aquest cas, si aquesta declaració ha de seguir el mateix procediment legal previst per a ser aprovada.

2. Sense perjudici del que s'ha dit més amunt, no serà necessari obtindre una nova declaració d'interés comunitari en els supòsits següents:

a) Quan la modificació consistisca en la reforma de les edificacions i instal·lacions autoritzades per una declaració prèvia i no existisca un increment de l'aprofitament ni de l'ocupació de l'activitat atorgat per aquesta.

b) Quan la modificació tinga per objecte un canvi d'ús sense incidència sobre el territori i el paisatge, circumstància que haurà de justificar la part interessada en la seua sol·licitud.

En els dos casos, es requereix la incorporació a l'expedient municipal dels informes en matèria d'urbanisme, de territori i de paisatge que es pronuncien expressament sobre la concurrència de les circumstàncies expressades en els apartats anteriors. La falta d'emissió d'aquests informes en el termini de tres mesos permetrà a la part interessada iniciar el procediment de declaració d'interés comunitari.

cuyo término municipal se solicite implantar la actuación. Estos informes podrán versar sobre el contenido de su planeamiento u otras consideraciones de oportunidad. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

c) Audiencia, con notificación expresa, a las personas titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes, para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

5. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse a la parte interesada en el plazo máximo de seis meses por el órgano competente de la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

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 este texto refundido 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.

7. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el medio rural, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, el medio natural, la infraestructura verde y el paisaje y las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.

8. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el registro de la propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con las demás condiciones establecidas en aquella. Se podrá iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística, o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

#### *Artículo 224. Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario.*

1. En las modificaciones de las declaraciones de interés comunitario, la conselleria competente en materia de urbanismo, previo informe en materia de territorio y paisaje, determinará en cada caso concreto si las mismas requieren obtener una nueva declaración y, en tal caso, si esta declaración tiene que seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario obtener una nueva declaración de interés comunitario en los siguientes supuestos:

a) Cuando la modificación consista en la reforma de las edificaciones e instalaciones autorizadas por una declaración previa y no exista un incremento del aprovechamiento ni de la ocupación de la actividad otorgado por esta.

b) Cuando la modificación tenga por objeto un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio y el paisaje, circunstancia que tendrá que justificar la parte interesada en su solicitud.

En ambos casos, se requiere la incorporación al expediente municipal de los informes en materia de urbanismo, de territorio y de paisaje, que se pronuncien expresamente sobre la concurrència de las circunstancias expresadas en los apartados anteriores. La falta de emisión de estos informes en el plazo de tres meses permitirá a la parte interesada iniciar el procedimiento de declaración de interés comunitario.



*Article 225. Caducitat i revocació de les declaracions d'interès comunitari.*

1. La declaració de caducitat de les declaracions d'interès comunitari s'ha d'adoptar mitjançant una resolució motivada de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'expedient instruït a aquest efecte amb audiència de la persona interessada i de l'ajuntament, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, és procedent deixar sense efecte la declaració d'interès comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o els modes als quals s'haja subordinat.

2. La revisió de la declaració d'interès comunitari tindrà lloc quan desapareguen les circumstàncies que van motivar el seu atorgament o quan sobrevingueren altres que si hagueren existit aleshores, haurien justificat la denegació.

3. Les resolucions en virtut de les quals s'acorde declarar la caducitat, revisar o deixar sense efecte la declaració d'interès comunitari, s'inscriuran en el registre de la propietat als efectes del canvi de l'estatut jurídic que afecta al propietari o propietària i de les repercussions que, per a les llicències municipals, es puguen derivar d'aquests actes.

4. Les resolucions definitives que s'adopten en aquest sentit aniran acompanyades de la suspensió immediata de l'activitat i, si és procedent, de l'ordre de desmantellament de les instal·lacions i erradicació de l'activitat, amb reposició dels terrenys afectats el seu estat original, i de la fixació del termini per al compliment de les obligacions esmentades. Aquestes circumstàncies es faran constar en l'assentament de cancel·lació de la declaració d'interès comunitari.

## CAPÍTOL II

### *Actuacions d'edificació en el sòl urbanitzable sense programació*

*Article 226. Règim d'usos i edificació en el sòl urbanitzable sense programació.*

1. Els terrenys classificats pel pla general estructural com a sòl urbanitzable, i que no tinguen la programació aprovada i vigent, estan subjectes a les limitacions següents, a més de les aplicables en virtut d'altres lleis:

a) No es poden realitzar altres edificacions, construccions i instal·lacions sinó les destinades a l'activitat agrària, forestal, ramadera, cinegètica o semblant i les corresponents activitats complementàries, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, i s'ajusten als plans o a les normes establides per la conselleria competent en agricultura, que ha d'emetre el corresponent informe, i també les vinculades funcionalment a l'execució i al manteniment dels serveis públics.

b) El tipus de construcció ha de ser adequat al seu emplaçament i a la condició aïllada, d'acord amb les normes que el planejament aplicable estableixca, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.

c) En les divisions i les segregacions de terrenys no poden efectuar-se fraccionaments en contra de les determinacions del planejament aplicable i de la legislació agrària.

2. En els supòsits de terrenys inclosos en un programa d'actuació integrada conclos anormalment mitjançant caducitat o resolució, quedarien en la situació que resulte de la resolució del programa d'actuació integrada d'acord amb l'article 172 d'aquest text refós.

*Article 227. Obres i usos transitoris en l'àmbit de sectors, unitats d'execució o actuacions aïllades.*

1. Fins a l'aprovació del programa d'actuació, en les edificacions existents s'admetran les obres i usos regulats en aquest text refós per als edificis en situació de fora d'ordenació.

2. Tant en els sectors de pla parcial, pla de reforma interior i unitats d'execució, com en el sòl inclòs en actuacions aïllades, es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven, d'acord amb l'article 235 d'aquest text refós.

*Artículo 225. Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario.*

1. La declaración de caducidad de las declaraciones de interés comunitario 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.

2. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.

3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el registro de la propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario o propietaria y de las repercusiones que, para las licencias municipales, pudieran derivarse de tales actos.

4. Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido irán acompañadas de la suspensión inmediata de la actividad y, si procede, de la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original, fijando el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones. Estas circunstancias se harán constar en el asiento de cancelación de la declaración de interés comunitario.

## CAPÍTULO II

### *Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación*

*Artículo 226. Régimen de usos y edificación en el suelo urbanizable sin programación.*

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 172 de este texto refundido.

*Artículo 227. Obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.*

1. Hasta la aprobación del programa de actuación, en las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos regulados en este texto refundido para los edificios en situación de fuera de ordenación.

2. Tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, de acuerdo con el artículo 235 de este texto refundido.



Si es tracta d'usos públics sobre propietat privada, el compromís d'erradicació es formalitzarà per mitjà de conveni, que preveurà, si és el cas, l'alternativa futura d'emplaçament del servei, quan vença el termini o la condició pactats per al seu trasllat.

### CAPÍTOL III

#### *Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable*

*Article 228. Actuacions de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis de vivendes en el sòl no urbanitzable.*

1. El pla general estructural, o qualsevol instrument de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural, podran delimitar com a zona urbanística en el sòl no urbanitzable els nuclis d'habitatges consolidats que han de minimitzar el seu impacte territorial, la implantació dels quals s'haja efectuat al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació.

2. A l'efecte de la delimitació a què es refereix l'apartat anterior, es consideren nuclis d'habitatges consolidats les agrupacions d'habitatges implantats sobre àmbits en sòl no urbanitzable que conserven una parcel·lació de característiques rurals. A l'efecte de la minimització d'impactes territorials hi ha una agrupació d'habitatges en sòl no urbanitzable sempre que hi haja una densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguen tenir aquesta consideració grups d'una menor densitat quan escaiga per condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials.

3. Únicament poden legalitzar l'obra i l'ús residencial, a través de la seua inclusió en l'àmbit dels instruments regulats en aquest capítol, les edificacions completament acabades abans del 20 d'agost de 2014. I això amb independència de la situació jurídicoadministrativa en què es troben, i tret del contingut de les sentències judicials que sobre aquestes hagen recaigut, que s'han de complir d'acord amb el que hi ha disposat en les resolucions d'execució que els tribunals dicten.

La sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica de qualsevol dels instruments de minimització d'impactes regulats en aquest capítol implica la suspensió de la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre obres que puguen emparar-se en ells. Queden en suspens, així mateix, els terminis de prescripció o caducitat de les accions o dels procediments en execució o tramitació.

En el cas que no s'aprove l'instrument, decau la possibilitat d'aconseguir la legalització de les edificacions a través dels instruments regulats en aquest capítol, i cal, preceptivament, que es dicten i executen les ordres escaients d'acord amb els articles 250 i següents d'aquest text refós.

4. Per a legalitzar, a través del pla, edificacions que estiguen situades en el sòl que gaudisca de qualsevol tipus de protecció pels seus valors ambientals especials, o un sòl que es trobe afectat per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització, s'ha d'emetre un informe previ vinculant de l'administració amb competències afectades.

5. En el cas que el nucli d'habitatges consolidat o habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en terreny forestal o contigu a ell, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableixca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

Si no es tiren endavant aquestes mesures en el projecte de legalització, l'administració pública queda exempta de responsabilitat en el cas que es produïsquen danys materials com a conseqüència d'un incendi.

En el cas que el nucli d'habitatges consolidat objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en una àrea inundable i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que hi ha establert en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i el Pla d'Acció Territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada, el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio, que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio, cuando venza el plazo o condición pactados para su traslado.

### CAPÍTULO III

#### *Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable*

*Artículo 228. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable.*

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 ellos. 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 250 y siguientes de el presente texto refundido.

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 a él, 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 els dos casos anteriors, la part promotora ha de subscriure una declaració responsable en què expresse clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i s'ha de comprometre a traslladar aquesta informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que crega oportú adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si escau, en la documentació de l'expedient de llicència d'obra o legalització.

Juntament amb la declaració responsable de primera ocupació s'ha d'aportar, si escau, un certificat del registre de la propietat en què s'acredite que hi ha una anotació registral i que s'hi indique que la construcció es troba en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o que està en zona inundable.

*Article 229. Ordenació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial.*

1. L'ordenació estructural d'aquestes àrees es realitzarà per instruments de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural o per pla especial. L'ordenació detallada d'aquestes àrees es realitzarà per mitjà d'un pla especial.

L'ordenació estructural inclourà la delimitació de l'àmbit de l'actuació integrada, sense perjudici que el perímetre exacte de l'actuació puga concretar-se en l'ordenació detallada. L'ordenació detallada inclourà el perímetre exacte de l'actuació, la xarxa de serveis i, si escau, les dotacions públiques que foren necessàries, les edificacions existents, com també les diferents fases d'execució de les obres d'urbanització. Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme l'aprovació definitiva del pla especial, d'acord amb el llibre I d'aquest text refós, i a l'ajuntament, la selecció del programa de minimització i la designació de l'empresa adjudicatària del programa de minimització, segons aquest llibre II.

2. El pla especial ha d'incloure, almenys, els documents tècnics següents:

a) Memòria descriptiva de la situació actual i justificativa de la proposta, en la qual es descriuen les circumstàncies d'implantació de cada nucli d'habitatges, s'identifiquen les parcel·les cadastrals que l'integren, es detallen les construccions i els usos existents i les característiques dels serveis que estan dotades. S'ha d'afegir un annex amb la relació de les i els propietaris afectats.

b) Plans de l'estat actual de parcel·lació, infraestructures existents, grau d'edificació, relació amb els nuclis urbans, activitats qualificades i amb la xarxa primària d'infraestructures i serveis existents.

c) Pla d'ordenació que efectue una delimitació geomètricament racional del perímetre del nucli d'habitatges consolidat que s'ha de regularitzar, inclosos els terrenys estrictament necessaris per a implantar els serveis públics que es consideren adequats per al benestar de la població i la protecció de la qualitat del medi ambient, i també els estrictament necessaris destinats a usos públics o comuns. L'ordenació que es proposa ha de respectar la parcel·lació existent, sense perjudici dels ajustos que resulten necessaris per a complir els condicionants establits en aquest article.

d) Estudi d'integració paisatgística amb el contingut establert en l'annex II d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, amb especial incidència en les mesures que s'han d'adoptar en les edificacions preexistents.

e) Estudi de viabilitat econòmica de la inversió, inclosos altres costos de regularització establits i el termini d'execució de les obres i informe de sostenibilitat econòmica.

f) Estudis i documentació requerida per la normativa ambiental aplicable.

3. El programa de minimització ha d'incloure, almenys, els documents següents:

a) Projecte d'obres públiques ordinàries a formular, que incloga les obres de minimització estrictament imprescindibles per a atendre les necessitats residencials existents i per a la minimització d'impactes que motiva el planejament, adaptades al caràcter de l'actuació i al parcel·lari, l'orografia, la hidrologia superficial i subterrània, els camins i les altres infraestructures existents. En particular, ha d'incloure, preceptivament, un sistema de depuració d'abocaments de tota mena, que es

En los dos casos anteriores, la parte promotora 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 las posibles personas afectadas, 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.

*Artículo 229. Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial.*

1. La ordenación estructural de estas áreas se realizará por instrumentos de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural 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 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 este texto refundido, y al ayuntamiento, la selección del programa de minimización y la designación de la empresa adjudicataria del programa de minimización, 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 las y los propietarios afectados.

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

c) Plan de ordenación que efectúe una delimitación geométricamente racional del perímetro del núcleo de viviendas consolidado que se debe regularizar, incluidos los terrenos estrictamente necesarios para implantar los servicios públicos que se consideren adecuados para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente, y también los estrictamente necesarios destinados a usos públicos o comunes. 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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, 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 minimización debe incluir, por lo menos, los siguientes documentos:

a) Proyecto de obras públicas ordinarias a formular, que incluya las obras de minimización 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



pot agrupar per habitatges, uns espais destinats a la recollida regular de residus sòlids, un sistema viari que permeta un accés rodat segur a les edificacions i l'adequada connexió del nucli d'habitatges amb la xarxa viària. Així mateix, si resulta possible des del punt de vista econòmic, tècnic i ambiental, la disposició d'un sistema de subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica.

b) Annex en el qual es descriuran les obres a executar a l'interior de les parcel·les particulars per aconseguir l'adaptació paisatgística, connectar els serveis de l'habitatge a la xarxa de clavegueram i subministraments implantades, si escau i quan siga procedent, i l'adaptació de tancats o altres a les quals obligue el pla.

c) Estudi dels costos de la implantació de serveis que resulten d'utilitat a totes les parts afectades, que se sufragaran en un 80 % en proporció als metres quadrats de sostre de cadascuna dels habitatges i el 20 % restant en proporció a la superfície de la parcel·la vinculada. Els porxos i les instal·lacions esportives i de piscines computen cada metre quadrat d'ocupació de sòl com a equivalent a 0,5 m<sup>2</sup> de sostre.

d) Estudis dels costos de les obres a executar a l'interior de cadascuna de les parcel·les o edificacions particulars, en ser útils únicament al propietari o propietària, que se sufragaran a la seua costa.

e) Conveni urbanístic de gestió que regule les relacions entre les persones propietàries i l'administració actuant i el procediment d'execució de la minimització que preveurà, com a mínim, les determinacions següents:

1.r Regulació dels costos derivats de la minimització de l'impacte territorial que hauran de ser assumits per les persones propietàries afectades, mitjançant pagament de les quotes de minimització corresponents, la quantia de les quals haurà de ser fixada en el conveni urbanístic; les finques o les parcel·les corresponents quedaran afectes, amb caràcter real, al pagament de les quotes a què es refereix l'apartat c anterior. S'entendrà que les quotes de minimització regulades en aquest article comparteixen anàloga naturalesa jurídica que les quotes d'urbanització regulades en aquest text refòs però a l'efecte de minimitzar els impactes territorials provocats per l'existència de construccions irregulars.

2.n Regulació del deure de cessió a l'administració del sòl necessari per a les dotacions públiques a incorporar a la gestió de la regularització. Aquest deure es complirà preferentment mitjançant la seua cessió a l'ajuntament en virtut de les condicions establides en el conveni urbanístic subscrit, o bé mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, o en virtut, si escau, d'expropiació en benefici de l'actuació.

3.r Regulació dels terminis per a fer efectiva la cessió a l'administració dels sòls assenyalats en el número anterior, en funció, si escau, de les fases de minimització que es complisquen segons l'apartat 6 següent.

4. En el cas que hi haja activitats que puguen resultar incompatibles amb l'ús residencial a una distància del nucli d'habitatges inferior a la prevista per la normativa específica que els siga aplicable, es requerirà informe de les conselleries competents per raó de l'activitat de què es tracte i en matèria d'ordenació del territori.

5. Excepte conveni acordat entre les i els propietaris que representen la majoria de les parcel·les edificables privatives resultants i l'ajuntament, i en aquest cas es determinarà la modalitat d'execució per la propietat d'acord amb aquest text refòs, el desenvolupament i l'execució de l'actuació es durà a terme per iniciativa pública, bé mitjançant gestió directa, bé mitjançant gestió indirecta a través de la selecció d'una empresa adjudicatària, d'acord amb el que s'estableix en aquest text refòs i en la legislació estatal de contractes del sector públic.

6. En el cas de gestió directa, l'execució del programa de minimització d'impacte podrà desenvolupar-se mitjançant l'aplicació del règim de contribucions especials o altres formes de finançament que s'establisquen per l'administració urbanística actuant.

7. Es permetrà, mitjançant resolució degudament justificada, l'execució per fases de les obres de minimització, sempre que el termini total d'aquestes no supere els cinc anys, que es podran ampliar fins a un màxim del doble en aquells casos justificats per l'elevat cost de les obres de minimització per metre quadrat o per les dificultats tècniques de l'execució.

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 implantados, 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 todas las partes afectadas, 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 m<sup>2</sup> 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 o propietaria, que se sufragarán a su costa.

e) Convenio urbanístico de gestión que regule las relaciones entre las personas propietarias 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 entre las personas propietarias afectadas, mediante pago de las correspondientes cuotas de minimización, 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. Se entenderá que las cuotas de minimización reguladas en este artículo comparten análoga naturaleza jurídica que las cuotas de urbanización reguladas en el presente texto refundido pero a los efectos de minimizar los impactos territoriales provocados por la existencia de construcciones irregulares.

2.º Regulación del deber de cesión a la administración del suelo preciso para las dotaciones públicas 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, o en virtud, en su caso, de expropiación en beneficio de la actuación.

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 minimización que se cumplan según el apartado 6 siguiente.

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

5. Salvo convenio acordado entre las y los propietarios que representan 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 este texto refundido, 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 una empresa adjudicataria, de acuerdo a lo establecido en este texto refundido y en la legislación estatal de contratos del sector público.

6. En el caso de gestión directa, la ejecución del programa 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 minimización, 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 las obras de minimización por metro cuadrado o por las dificultades técnicas de su ejecución.





8. La propietat haurà de participar necessàriament en l'execució del programa, de manera voluntària o forçosa, i haurà d'abonar, en tot cas, la retribució a l'administració o a l'empresa adjudicatària en metàl·lic.

*Article 230. Actuacions de minimització d'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable.*

1. Les persones propietàries d'edificacions susceptibles d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228 d'aquest text refós que, per la ubicació allunyada de tot nucli d'habitatges consolidat, no puguin integrar-se en un pla especial de minimització hauran de sol·licitar la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial. Per a això, hauran de presentar davant l'ajuntament, al costat de la sol·licitud, la documentació que acredite que no és possible incloure-les en un àmbit de minimització d'impactes dels previstos en l'article 228.2 d'aquest text refós. Correspon al ple de l'ajuntament la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial a través d'una decisió reglada i singular sobre el compliment dels requisits legals que no suposa exercici de la potestat de planejament. La declaració de situació individualitzada ha d'incloure les condicions edificatòries a les quals ha d'ajustar-se la posterior llicència de legalització de la construcció. En aquests casos no seran aplicables els requisits establits en l'article 211.1.b d'aquest text refós.

La declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial implicarà la suspensió de la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre les obres que puguin regularitzar-se. Queden en suspens així mateix els terminis de prescripció o caducitat de les accions o procediments en tramitació i execució.

2. Després d'haver obtingut la declaració a què es refereix l'apartat anterior, la persona interessada ha de sol·licitar una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació en l'ajuntament a què ha d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística, una anàlisi de les afectacions i els riscos ambientals i les mesures correctores proposades per a evitar-los, un projecte bàsic, on es describa la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants d'aquest text refós.

En un termini màxim de quatre anys des de l'obtenció de la llicència, la persona interessada ha de sol·licitar en l'ajuntament la llicència d'ocupació aportant el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial, com també la resta de documents tècnics necessaris.

En el cas que els habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es troben en terreny forestal o contigu a aquest, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableix per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

En el cas que l'habitatge objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en una àrea inundable, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional de protecció civil i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

3. L'atorgament de la llicència queda sotmès al règim general establert en l'article 215 d'aquest text refós.

4. L'atorgament de llicència a edificacions respecte de les quals càpien accions de restabliment de la legalitat urbanística precisarà d'informe previ i vinculant de les administracions amb competències afectades quan es troben en una d'aquestes situacions:

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

b) Que estiguen afectades per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització.

5. L'acte d'atorgament d'aquestes llicències ha de contenir el conjunt de condicionants establits, que han de ser verificats per l'ajuntament. Així mateix, l'ajuntament ha de comunicar a l'Agència Valenciana

8. La propiedad deberá participar necesariamente en la ejecución del programa, de forma voluntaria o forzosa, debiendo abonar, en todo caso, la retribución a la administración o a la empresa adjudicataria en metálico.

*Artículo 230. Actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.*

1. Las personas propietarias de edificaciones susceptibles de acoger los usos residenciales previstos en el artículo 228 de este texto refundido que, por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización deberán solicitar la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial. Para ello, deberán presentar ante el ayuntamiento, junto a la solicitud, la documentación que acredite que no es posible incluirlas en un ámbito de minimización de impactos de los previstos en el artículo 228.2 de este texto refundido. Corresponde al pleno del ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial a través de una decisión reglada y singular sobre el cumplimiento de los requisitos legales que no supone ejercicio de la potestad de planeamiento. 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 serán aplicables los requisitos establecidos en el artículo 211.1.b de este texto refundido.

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

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 190 y concordantes de este texto refundido.

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. El otorgamiento de la licencia quedará sometido al régimen general establecido en el artículo 215 de el presente texto refundido.

4. El otorgamiento de licencia a edificaciones respecto de las que quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística precisará de informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas cuando se encuentran en una de estas situaciones:

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

b) Que estén 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.

5. El acto de otorgamiento de estas licencias contendrá el conjunto de condicionantes establecidos, que deberán verificarse por parte del ayuntamiento. Asimismo, el ayuntamiento comunicará a la Agencia

na de Protecció del Territori tant l'acte d'atorgament d'aquestes llicències com les corresponents llicències d'ocupació.

*Article 231. Efectes de l'actuació de minimització de l'impacte territorial.*

1. Després d'aprovar el pla especial o el programa de minimització, les parcel·les existents són indivisibles, excepte per a l'agregació de la part segregada a una altra confrontant, si ambdues compleixen la parcel·la mínima establida.

2. Els habitatges existents, una vegada concloues les infraestructures programades per a la minimització de l'impacte territorial, poden ser legalitzats mitjançant la sol·licitud de la preceptiva llicència d'obres de legalització a l'efecte d'acreditar que l'immoble compleix el que hi ha establert en el pla especial de l'actuació de minimització d'impacte territorial. En aquests supòsits no s'apliquen els requisits per als habitatges unifamiliars regulats en l'article 211.1.b d'aquest text refós.

3. En aquestes edificacions no es pot concedir cap llicència d'obra o ús que implique una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada, ni tan sols amb elements desmuntables provisionals. El pla i la llicència de minimització poden regular l'autorització futura d'obres de reforma interior o per a l'execució de petits elements auxiliars que no incrementen l'edificabilitat i no suposen cap alteració negativa dels efectes paisatgístics i ambientals assolits amb la minimització. La concessió d'aquestes llicències ha de disposar de l'informe previ vinculant de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i paisatge.

4. Les parcel·les no edificades han de quedar fora de l'àmbit de l'actuació; si se n'inclou cap, ha de romandre sense edificació en l'ús agrari o forestal o ha de ser destinada a espai lliure, i en tot cas ha de quedar exempta del pagament dels costos d'urbanització.

5. En cas d'incompliment de l'obligació indicada en l'article 190.1 i concordants d'aquest text refós, l'ajuntament pot, amb audiència prèvia per un termini de vint dies a les persones interessades, dictar les ordres d'execució necessàries per al seu compliment. Les ordres s'han de subjectar al règim establert en els articles 192 i concordants d'aquest text refós.

6. Al cap de sis mesos de dictar les ordres indicades, si no s'ha adaptat l'edificació al que estableix aquesta disposició, l'ajuntament pot imposar multes coercitives, en els termes que estableix l'apartat 1.a de l'article 260 d'aquest text refós i, si escau, les obres corresponents a l'obligació establida en l'article 190.1 d'aquest text refós poden ser executades subsidiàriament per part de l'ajuntament.

LLIBRE III  
DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTOL ÚNIC  
Disciplina urbanística

CAPÍTOL I

*Activitat administrativa de control de la legalitat urbanística*

Secció I  
Llicències

*Article 232. Actes subjectes a llicència.*

Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes d'aquest text refós i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguen procedents conforme a la legislació aplicable, els següents actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i volada:

a) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formen part d'un projecte de reparcel·lació.

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

c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, ja siguen provisionals o permanents.

d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan la tala es derive de la legislació de protecció del domini públic.

Valenciana de Protección del Territorio tanto el acto de otorgamiento de dichas licencias como las correspondientes licencias de ocupación.

*Artículo 231. Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial.*

1. Tras la aprobación del plan especial o el programa de minimización, 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 211.1.b de este texto refundido.

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 190.1 y concordantes de este texto refundido, el ayuntamiento podrá, previa audiencia por un plazo de veinte días a las personas interesadas, dictar las órdenes de ejecución necesarias para su cumplimiento. Las órdenes se sujetarán al régimen establecido en los artículos 192 y concordantes de este texto refundido.

6. A los seis meses de dictar las órdenes 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 260 de este texto refundido y, en su caso, las obras correspondientes a la obligación establecida en el artículo 190.1 de este texto refundido podrán ser ejecutadas subsidiariamente por el ayuntamiento.

LIBRO III  
DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTULO ÚNICO  
Disciplina urbanística

CAPÍTULO I

*Actividad administrativa de control de la legalidad urbanística*

Sección I  
Licencias

*Artículo 232. Actos sujetos a licencia.*

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de este texto refundido y sin perjuicio de las otras autorizaciones que sean procedentes conforme 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 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 la tala se derive de la legislación de protección del dominio público.



- e) Les obres i els usos que hagen de fer-se amb caràcter provisional.
- f) Les actuacions d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, que tinguen transcendència patrimonial de conformitat amb la normativa de protecció del patrimoni cultural.
- g) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, llevat del que disposa l'article 234.1.b d'aquest text refós.
- h) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural.
- i) La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten la configuració del territori.

*Article 234. Actuacions subjectes a declaració responsable.*

1. Estan subjectes a declaració responsable, en els termes de l'article 241 d'aquest text refós:

a) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres similars, la posada en servei de centres de transformació d'energia elèctrica de mitjana tensió, sempre que hagueren sigut autoritzats amb anterioritat, i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe i la reparació de conduccions en el subsol, només en sòl urbà i sempre que no afecte domini públic, edificis protegits o entorns protegits d'immobles declarats bé d'interès cultural o bé de rellevància local, ni altres àrees de vigilància arqueològica.

b) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura, sense suposar substitució o reposició d'elements estructurals principals, o a l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions, que no estiguen subjectes a llicència d'acord amb l'article 232 d'aquest text refós.

c) Les obres de mera reforma que no supose alteració estructural de l'edifici, ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, com també les de manteniment de l'edificació que no requerisquen col·locació de bastida en via pública.

d) Les actuacions següents d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, mancats de transcendència patrimonial de conformitat amb la normativa de protecció del patrimoni cultural.

e) L'alçament i la reparació de murs de fàbrica o maçoneria, no estructurals, i la tanca de parcel·les, independentment del sistema constructiu triat que no estiguen subjectes a llicència d'acord amb l'article 232 d'aquest text refós.

f) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conculsa la seua construcció, d'acord amb el que preveu la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, com també el segon i els següents actes d'ocupació d'habitatges.

2. Les actuacions següents estan subjectes a declaració responsable, d'acord amb el que s'estableix en l'apartat anterior i sempre que estiguen acompanyades d'un certificat emès per un organisme de certificació administrativa o un col·legi professional, en els termes establits en la disposició addicional quarta d'aquest text refós:

a) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes, sense importar-ne l'ús.

b) La demolició de les construccions.

c) La modificació de l'ús de les construccions, edificacions i instal·lacions, així com l'ús de la volada sobre aquests.

d) L'alçament de murs de fàbrica i el tancament, en els casos i les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans, reguladores de l'harmonia de la construcció amb l'entorn.

e) L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsol, llevat de les incloses en l'article 232.

f) L'obertura de camins, així com la modificació o pavimentació d'aquests.

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

h) Totes les actuacions no incloses en l'article 232 ni 234 ni en l'apartat 1 d'aquest article.

3. No obstant això, els municipis mitjançant l'aprovació de la corresponent ordenança podran sotmetre a llicència expressa els actes d'ús, transformació i edificació de sòl, subsol i vol inclosos en l'apartat 2, i en la lletra f de l'apartat 1. També podran exigir certificat d'organisme

e) Las obras y los usos que deban hacerse con carácter provisional.

f) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.

g) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 234.1.b de este texto refundido.

h) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural.

i) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de lechos públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

*Artículo 233. Actuaciones sujetas a declaración responsable.*

1. Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 241 de este texto refundido:

a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, la puesta en servicio de centros de transformación de energía eléctrica de media tensión, siempre que hubieran sido autorizados con anterioridad 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 232 de este texto refundido.

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, carentes de trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.

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 232 de este texto refundido.

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. Las actuaciones siguientes están sujetas a declaración responsable, de acuerdo con lo que se establece en el apartado anterior y siempre que estén acompañadas de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos establecidos en la disposición adicional cuarta de este texto refundido:

a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso.

b) La demolición de las construcciones.

c) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre estos.

d) El alzamiento de muros de fábrica y el cierre, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno.

e) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo, salvo las incluidas en el artículo 232.

f) La apertura de caminos, así como la modificación o pavimentación de estos.

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

h) Todas las actuaciones no incluidas en el artículo 232 ni 234 ni en el apartado 1 de este artículo.

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



de certificació administrativa per a aquest últim supòsit en el cas de mantenir l'autorització per declaració responsable.

*Article 234. Actuacions no subjectes a llicència.*

1. No estan subjectes a llicència urbanística els actes enunciats en l'article 232:

a) Quan hagen sigut prèviament autoritzats com a conseqüència de l'aprovació d'un projecte d'urbanització o d'obra pública o de gestió urbanística amb els mateixos efectes autoritzatoris.

b) Quan es tracte d'obres auxiliars o constitutives d'una instal·lació subjecta a autorització ambiental integrada o llicència ambiental i l'Administració verifique, en un mateix procediment, el compliment de la normativa urbanística, a més de les condicions ambientals exigibles.

c) Quan es tracte d'actuacions auxiliars de la realització d'una obra autoritzada per llicència, com l'apilament de materials.

d) Els moviments de sòl propis de la pràctica ordinària de les faenes agrícoles, tals com el cultiu, el desfonament, la formació d'altiplans i cavallons, inclosos els propis de la replantació d'espècies llenyoses sempre que no impliquen actuacions compreses en els articles 232 i 233 d'aquest text refós.

2. Quan els actes d'edificació i ús del sòl, i els altres previstos en aquest text refós, es realitzen per particulars en terrenys de domini públic s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siga pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La falta d'autorització o concessió impedirà a la persona que fa la sol·licitud obtindre una llicència i a l'òrgan competent atorgar-la.

*Article 235. Llicència d'obres i usos provisionals.*

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no establides en el pla, sempre que no en dificulten l'execució ni el desincentiven, subjectes a un termini màxim de cinc anys, en sòl urbà, siga en edificacions o en parcel·les sense edificar sobre les quals no hi haja sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.

2. Així mateix, es pot atorgar la llicència per a obres i usos provisionals en sòl no urbanitzable comú sempre que:

a) L'ús de què es tracte estiga permès pel planejament urbanístic i territorial i per la normativa sectorial aplicable.

b) No es tracte d'un ús residencial ni industrial.

c) El termini pel qual s'atorga la llicència siga inferior a tres mesos.

d) Es complisquen les condicions de provisionalitat de les obres i els usos establits en l'apartat 3 d'aquest article.

3. La provisionalitat de l'obra o l'ús ha de deduir-se de les característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura erradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a qualsevol indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

*Article 236. Llicències d'intervenció.*

1. La llicència d'intervenció controla l'oportunitat tècnica de les obres en edificis catalogats per a la millor preservació de les característiques culturals el reconeixement col·lectiu de les quals s'expressa en la catalogació. El seu atorgament s'efectuarà per resolució degudament motivada.

2. Les llicències d'intervenció han de preveure conjuntament totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final d'aquestes. La demolició d'edificis subjectes a llicència d'intervenció només podrà autoritzar-se per mitjà d'aquesta i només si fora impossible la conservació o si la catalogació no obeeix al valor intrínsec de la construcció, sinó a la seua mera importància ambiental. En aquest cas, la llicència podrà autoritzar la substitució de l'edifici, si és possible parcial, sota condicions especials. Les obres d'intervenció s'ajustaran a les prescripcions del catàleg i del planejament, però la seua autorització podrà concretar altres condicions addicionals, salvaguardant els valors protegits.

certificado de organismo de certificación administrativa para este último supuesto en el caso de mantener la autorización por declaración responsable.

*Artículo 234. Actuaciones no sujetas a licencia.*

1. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el artículo 232:

a) Cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública o de gestión urbanística de iguales efectos autorizatorios.

b) Cuando se trate de obras auxiliares o constitutivas de una instalación sujeta a autorización ambiental integrada o licencia ambiental y la Administración verifique, en un mismo procedimiento, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.

c) Cuando se trate de actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, como el acopio de materiales.

d) Los movimientos de suelo propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el cultivo, 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 232 y 233 de este texto refundido.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y los otros previstos en este texto refundido, se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá a la persona solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

*Artículo 235. Licencia de obras y usos provisionales.*

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.

*Artículo 236. Licencias de intervención.*

1. La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras en edificios catalogados para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. La demolición de edificios sujetos a licencia de intervención solo podrá autorizarse mediante esta y solo si fuese imposible la conservación o si la catalogación no obedeciese al valor intrínseco de la construcción, sino a su mera importancia ambiental. En este caso, la licencia podrá autorizar la sustitución del edificio, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

*Article 237. Contingut i abast de la intervenció municipal.*

Les llicències urbanístiques autoritzaran l'exercici del dret a edificar o a realitzar les actuacions urbanístiques per a les quals se sol·licita, en les condicions establides en aquest text refós i en el planejament.

*Article 238. Condicions d'atorgament de les llicències.*

1. Les llicències s'atorgaran o denegaran d'acord amb les previsions de la legislació i del planejament, excepte el dret de propietat i sense perjudici del de tercers.

2. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les llicències seran els del moment de la seua concessió, llevat que aquesta es produïska fora del termini legalment establert i, en aquest cas, seran aplicables els vigents al temps de la sol·licitud.

Quan les llicències urbanístiques resulten sobrevingudament disconformes amb el planejament podran ser revocades si la conservació total o parcial de l'acte administratiu no fora possible, amb reconeixement al seu titular de la indemnització que corresponga per aplicació de la legislació estatal.

3. El procediment per a la concessió de llicència només s'entendrà iniciat quan la petició estiga acompanyada d'un projecte tècnic i dels altres documents indispensables per a dotar de contingut la resolució.

4. La denegació de les llicències urbanístiques haurà de ser motivada.

5. Les entitats locals denegaran, en exercici de la seua potestat de defensa i recuperació dels béns de domini públic, les llicències l'atorgament de les quals permeta la seua ocupació il·legal.

*Article 239. Competència i procediment.*

1. La competència i el procediment d'atorgament de llicències s'ajustaran a la legislació sectorial que en cada cas les regule, a la de règim local i a la del procediment administratiu comú.

2. L'expedient haurà d'incorporar el projecte tècnic, les autoritzacions que siguen procedents i, a més, informe tècnic i jurídic.

*Article 240. Terminis per a l'atorgament de llicències.*

1. Les llicències urbanístiques es resoldran en els terminis següents:

a) Les de parcel·lació o divisió de terrenys, en el termini d'un mes.

b) Les llicències que comporten obres majors de nova construcció o reforma estructural d'entitat equivalent a una nova construcció o les de derrocament, respecte a edificis no catalogats, en el termini de dos mesos.

c) Les d'intervenció, que seran qualssevol obres subjectes a llicència que afecten edifici catalogat o en tràmit de catalogació, en el termini de tres mesos.

d) La resta de supòsits subjectes a llicència, en el termini de dos mesos.

2. Els ajuntaments podran atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte:

a) A reserva de l'esmena o suplement d'aquest en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa, sempre que el conjunt del projecte siga viable i les esmenes pendents no afecten aquesta fase.

b) Per a la seua execució parcial o per fases successives, sempre que una i altres siguen susceptibles de complir els requisits de la primera ocupació. En aquests casos, l'inici de l'execució de la llicència corresponent a les obres o la fase subsegüent ha de tenir lloc dins dels sis mesos següents a la conclusió de l'anterior i la finalització ha de ser la que establisca la llicència inicial.

*Article 241. Declaració responsable per a l'execució d'obres de reforma d'edificis, construccions o instal·lacions i obres menors.*

1. La declaració responsable per als casos de l'article 233 d'aquest text refós s'ajustarà al que preveu la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú.

2. La declaració responsable adjuntarà els documents addicionals següents:

a) Acreditació de la identitat de la part promotora i de la resta dels d'agents de l'edificació.

*Artículo 237. Contenido y alcance de la intervención municipal.*

Las licencias urbanísticas autorizarán el ejercicio del derecho a edificar o a realizar las actuaciones urbanísticas para las que se solicita, en las condiciones establecidas en el presente texto refundido y en el planeamiento.

*Artículo 238. Condiciones de otorgamiento de las licencias.*

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento podrán ser revocadas si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.

3. El procedimiento para la concesión de licencia solo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución.

4. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada.

5. Las entidades locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita su ocupación ilegal.

*Artículo 239. Competencia y procedimiento.*

1. La competencia y el procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustarán a la legislación sectorial que en cada caso las regule, a la de régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

2. El expediente deberá incorporar el proyecto técnico, las autorizaciones que procedan y, además, informe técnico y jurídico.

*Artículo 240. Plazos para el otorgamiento de licencias.*

1. Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:

a) Las de parcelación o división de terrenos, en el plazo de un mes.

b) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, en el plazo de dos meses.

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 este en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa, siempre que el conjunto del proyecto sea viable y las subsanaciones pendientes no afecten a dicha fase.

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 subsiguiente 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.

*Artículo 241. Declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de edificios, construcciones o instalaciones y obras menores.*

1. La declaración responsable para los supuestos del artículo 233 de este texto refundido se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2. La declaración responsable se acompañará de los siguientes documentos adicionales:

a) Acreditación de la identidad de la parte promotora y del resto de los agentes de la edificación.



b) Descripció gràfica i escrita de l'actuació i la seua ubicació física, així com el projecte subscrit per personal tècnic competent quan ho requerisca la naturalesa de l'obra, amb un informe succint emès pel redactor o redactora que acredite el compliment de la normativa exigible.

c) Documentació addicional exigida per la normativa ambiental, quan calga.

d) Indicació del temps en què es pretén iniciar l'obra i les mesures relacionades amb l'evacuació de runes i la utilització de la via pública.

3. La part promotora, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que compleix tots els requisits exigibles per a executar l'actuació de què es tracte, i presentada aquesta davant l'ajuntament o l'entitat local competent, juntament amb tota la documentació exigida, està habilitada per a l'inici immediat, sense perjudici de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits que habiliten per a l'exercici del dret i de l'adequació del que executa al contingut de la declaració.

4. La presentació de la declaració responsable, efectuada en els termes que preveu aquesta disposició, tindrà els efectes que la normativa aplicable atribueix a la concessió de la llicència municipal i es podrà fer valdre tant davant de l'administració com davant de qualsevol altra persona, natural o jurídica, pública o privada.

5. La inexactitud, falsedat o omisió, de caràcter essencial, en qualsevol dada, manifestació o document que s'adjunte o incorpore a la declaració responsable, o la no-presentació davant de l'administració competent d'aquesta, determinarà la impossibilitat d'iniciar les obres o de realitzar els actes corresponents des del moment que es tinga constància d'aquests fets, sense perjudici de les responsabilitats que se'n deriven. La resolució administrativa que declare aquestes circumstàncies podrà determinar l'obligació de la part interessada de restituir la situació jurídica al moment previ al reconeixement o a l'exercici del dret o a l'inici de l'activitat corresponent; tot això sense perjudici de la tramitació, si és el cas, del procediment sancionador corresponent.

6. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les declaracions responsables seran els que estiguen vigents en el moment de la presentació.

#### Article 242. Silenci administratiu.

1. El venciment del termini per a l'atorgament de llicències sense que s'haja notificat resolució expressa legítima la persona interessada que haja presentat la sol·licitud per a entendre-la estimada per silenci administratiu en els supòsits de l'article 233.2.a, c, d i g d'aquest text refós.

2. La resta de llicències s'entendran desestimades per silenci administratiu si haguera vençut el termini per a notificar la resolució sense que aquesta s'haja practicat.

#### Article 243. Actes promoguts per les administracions públiques.

1. Els actes d'ús del sòl que siguen promoguts per l'Administració general de l'Estat, per la Generalitat o per les entitats de dret públic dependents o vinculades a elles, han d'estar subjectes a llicència municipal, llevat de les excepcions previstes en la legislació sectorial aplicable i el que disposa l'apartat segon d'aquest article. Quan no estiguen subjectes a llicència, el procediment serà el següent:

a) L'òrgan promotor de l'obra trametrà a l'ajuntament el projecte, per al seu examen durant el termini de dos mesos, amb la seua simultània informació pública si és necessària. El projecte s'ha d'acompanyar de memòria justificativa del compliment de la normativa urbanística i planejament aplicable. El termini pot ser reduït en supòsits d'urgència.

b) Si l'ajuntament manifesta oposició fundada al projecte, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori cal que resolga raonadament sobre l'execució o la modificació d'aquest projecte.

2. Quan es tracte d'actes d'ús de sòl d'interès general, comunitari o local, o quan raons d'urgència o excepcional interès públic declarat pel Consell així ho exigisquen, el control preventiu propi de l'actuació se substitueix per una consulta a l'ajuntament, d'acord amb el procediment següent:

b) Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, así como proyecto suscrito por personal técnico competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra, con sucinto informe emitido por el redactor o redactora que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

c) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.

d) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.

3. La parte promotora, 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 habilitada 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.

4. La presentación de la declaración responsable, efectuada en los términos previstos en esta disposición, surtirá los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante la administración competente de esta, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar. La resolución administrativa que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de la parte interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.

6. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las declaraciones responsables serán los que estén vigentes en el momento de su presentación.

#### Artículo 242. Silencio administrativo.

1. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legítima a la persona interesada que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos del artículo 233. 2. a, c, d y g de este texto refundido.

2. El resto de las licencias se entenderán desestimadas por silencio administrativo si hubiese vencido el plazo para notificar la resolución sin que la misma se haya practicado.

#### Artículo 243. Actos promovidos por administraciones públicas.

1. Los actos de uso del suelo que sean promovidos por la Administración general del Estado, por la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia municipal, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable y lo dispuesto en el apartado segundo de este artículo. Cuando no estén sujetos a licencia, el procedimiento será el siguiente:

a) El órgano promotor de la obra remitirá al ayuntamiento el proyecto, para su examen durante el plazo de dos meses, con su simultánea información pública si fuera necesaria. El proyecto se acompañará de memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística y planeamiento aplicable. El plazo podrá ser reducido en supuestos de urgencia.

b) Si el ayuntamiento manifestase oposición fundada al proyecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio resolverá razonadamente sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto.

2. Cuando se trate de actos de uso de suelo de interés general, comunitario o local, o cuando razones de urgencia o excepcional interés público declarado por el Consell así lo exijan, el control preventivo propio de la actuación se sustituye por una consulta al ayuntamiento, de acuerdo con el siguiente procedimiento:





a) El conseller o la consellera competent per raó de la matèria pot, després de la declaració d'interès públic, d'urgència o d'excepcional interès públic, acordar la tramesa del projecte que es tracte a l'ajuntament o ajuntaments que corresponga.

b) L'ajuntament o ajuntaments en el termini d'un mes, ha de notificar la conformitat o la disconformitat del projecte amb el planejament urbanístic en vigor. En els casos d'urgència o excepcionalitat, aquest termini pot reduir-se a quinze dies naturals.

c) La conformitat de l'ajuntament habilita per a l'execució de les obres. La no contestació municipal en el termini establert equival a la conformitat amb el projecte.

d) En cas de disconformitat, l'administració titular del projecte ha d'adaptar el seu contingut, si és possible, a l'ordenació urbanística aplicable, comunicant les rectificacions a l'ajuntament. Si no és possible l'adaptació del projecte a l'ordenació vigent, s'ha d'establir un procediment especial, pactat amb totes les administracions competents, sense menyscar l'autonomia de l'administració afectada.

3. Quan l'obra siga promoguda per l'Administració de l'Estat s'ha de subjectar a les prescripcions legals que li siguin aplicables.

#### Article 244. Caducitat de les llicències.

1. Totes les llicències s'atorguen per un termini determinat tant per a iniciar, concloure i no interrompre les obres, d'acord amb l'article 188 d'aquest text refós, excepte les referides als usos, que tenen vigència indefinida, sense perjudici de l'obligació legal d'adaptació a les normes que en cada moment els regulen.

2. Els municipis poden concedir pròrrogues dels terminis de les llicències per un nou termini no superior a l'inicialment acordat, sempre que la llicència siga conforme amb l'ordenació urbanística vigent en el moment de l'atorgament de la pròrroga.

3. La caducitat de la llicència s'ha de declarar amb audiència prèvia de la part interessada.

4. La declaració de caducitat extingeix la llicència, i no es poden iniciar ni prosseguir les obres si no se sol·licita i s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística en vigor. Si l'obra o la instal·lació queda inacabada o paralitzada, després de la declaració de caducitat, pot dictar-se una ordre d'execució per a acabar els treballs imprescindibles per a assegurar la seguretat, salubritat i l'ornament públic de l'obra interrompuda. Una vegada haja transcorregut un any des de la declaració de caducitat, l'obra inacabada ja pot subjectar-se al règim d'edificació forçosa

#### Article 245. Obligacions de les empreses subministradores de serveis.

1. Per a la contractació dels seus serveis, les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions exigiran a la persona titular de l'obra o activitat l'acreditació de l'obtenció dels corresponents instruments d'intervenció urbanística i ambiental.

2. Les ordres de suspensió, paralització o demolició de qualssevol obres, usos o edificacions seran notificades a les companyies que subministren o presten els serveis especificats en l'apartat anterior, a fi que, en el termini de deu dies, suspenguen els subministraments corresponents.

3. La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'hagen legalitzat les obres, usos o edificacions respectives, per mitjà de notificació expressa en aquest sentit de l'administració a les empreses subministradores.

4. Les companyies que subministren o presten serveis d'energia, aigua, gas, telefonia i altres serveis, hauran de:

a) Abstenir-se d'estendre xarxes i prestar serveis o subministraments a terrenys, edificacions, instal·lacions, obres o construccions, si no se'ls acredita que aquests disposen dels instruments corresponents d'intervenció urbanística i ambiental per a l'ús efectiu al qual es destinen. Amb aquesta finalitat exigiran una còpia de legalitat, la qual custodiaran sota la seua responsabilitat, de qui els requerisquen els serveis.

b) Atendre en el termini de deu dies des de la seua recepció les ordres de suspensió de subministrament donades per l'administració urbanística en relació amb aquelles activitats i obres la paralització de les quals haja ordenat, dins del procediment de protecció i restabliment de la legalitat urbanística.

a) El conseller o consellera competente por razón de la materia podrá, tras la declaración de interés público, de urgencia o de excepcional interés público, acordar la remisión del proyecto de que se trate al ayuntamiento o ayuntamientos que corresponda.

b) El ayuntamiento o ayuntamientos en el plazo de un mes, ha de notificar la conformidad o disconformidad del proyecto con el planeamiento urbanístico en vigor. En los casos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días naturales.

c) La conformidad del ayuntamiento habilita para la ejecución de las obras. La no contestación municipal en el plazo establecido equivale a la conformidad con el proyecto.

d) En caso de disconformidad, la administración titular del proyecto adaptará su contenido si es posible a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones al ayuntamiento. De no ser posible la adaptación del proyecto a la ordenación vigente, se tendrá que establecer un procedimiento especial, pactado con todas las administraciones competentes, sin menoscabar la autonomía de la administración afectada.

3. Cuando la obra sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.

#### Artículo 244. Caducidad de las licencias.

1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, concluir y no interrumpir las obras, de acuerdo con el artículo 188 de este texto refundido, 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 de la parte interesada.

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.

#### Artículo 245. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonia y telecomunicaciones exigirán a la persona titular de la obra o actividad, la acreditación de la obtención de los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental.

2. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que subministren o presten los servicios especificados en el apartado anterior, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros.

3. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

4. Las compañías que subministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonia y otros servicios, deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinan, una copia de la cual exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

b) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de suspensión de suministro dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) Atendre complidament, respecte dels serveis que presten, els requeriments d'informació que l'autoritat urbanística els dirigeixca.

Secció II  
Cèdula de garantia urbanística

*Article 246. Cèdula de garantia urbanística.*

1. Els ajuntaments hauran d'expedir, a petició de les persones interessades i en el termini d'un mes, cèdula de garantia urbanística per a les parcel·les susceptibles d'edificació o ús privat d'aquesta. La cèdula expressarà la zonificació i classificació urbanística i el seu termini màxim de vigència serà d'un any.

2. La propietària o propietari del solar o de la parcel·la respecte a la qual s'ha expedit vàlidament la cèdula, per primera vegada, tindrà dret al fet que, durant la vigència d'aquesta, si no es mantenen les condicions urbanístiques hi expressades, els municipis responsables reparen els perjudicis patrimonials causats pels canvis d'ordenació sobrevinguts, sempre que la part interessada no tinguera pendent el compliment de deures de cessió, equidistribució o urbanització i així constara en aquesta cèdula.

3. L'atorgament de cèdules de garantia urbanística quedarà en suspens amb motiu de la suspensió de l'atorgament de llicències.

4. Amb independència del que s'ha regulat en els números anteriors, els ajuntaments tenen l'obligació d'informar per escrit a qualsevol sol·licitant respecte de la zonificació, classificació i programació urbanística dels terrenys, en el termini d'un mes.

Secció III. Parcel·lacions

*Article 247. Llicències de parcel·lació o divisió de terrenys.*

1. Tota parcel·lació, segregació o divisió de terrenys quedarà subjecta a llicència municipal, llevat que l'ajuntament declare la seua innecessarietat. Serà innecessari l'atorgament de llicència quan:

a) La divisió o segregació siga conseqüència d'una reparcel·lació, expropiació, programes d'actuació, declaracions d'interès comunitari, obres o serveis públics o cessió, ja siga forçosa o voluntària, gratuïta o onerosa, a l'administració, perquè destine el terreny resultant de la divisió a l'ús o servei públic a què es trobe afecte.

b) La divisió o segregació haja sigut autoritzada expressament pel municipi amb motiu de l'atorgament d'una altra llicència urbanística.

2. De conformitat amb el que disposa la legislació estatal, les notaries i els registres de la propietat exigiran per a autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de divisió de terrenys, resolució administrativa en què s'acredite l'atorgament de la llicència o la seua innecessarietat, que les primeres hauran de testimoniar en el document. Així mateix, les notaries i els registres de la propietat faran constar en la descripció de les finques la seua qualitat d'indivisibles, quan així els conste.

*Article 248. Indivisibilitat de terrenys en les distintes classes de sòl.*

Són indivisibles:

a) Les parcel·les així determinades en el planejament corresponent, a fi de constituir finques independents.

b) Les parcel·les les dimensions de les quals siguen iguals o menors a les determinades com a mínimes en el planejament, excepte si els lots resultants els adquireixen simultàniament les persones propietàries de terrenys contigus, a fi de regularitzar límits conformes al pla.

c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguen menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament, llevat que l'excés sobre aquest mínim pugua segregarse amb el fi indicat en el paràgraf anterior.

d) Les parcel·les edificables d'acord amb una determinada relació entre superfície de sòl i densitat o volum, quan s'executara la corresponent a tota la superfície de sòl o les parts restants que no foren edificables autònomament, amb les excepcions indicades en l'apartat anterior.

e) No són divisibles les parcel·les ubicades en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable sense programació, llevat que complisquen els requisits establits en l'article següent.

c) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirigeja.

Sección II  
Cédula de garantía urbanística

*Artículo 246. Cédula de garantía urbanística.*

1. Los ayuntamientos habrán de expedir, a petición de las partes interesadas y en el plazo de un mes, cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación o uso privado de la misma. La cédula expresará la zonificación y clasificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año.

2. La propietaria o propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la cédula, por primera vez, tendrá derecho a que, durante la vigencia de esta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, los municipios responsables reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que la parte interesada no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha cédula.

3. El otorgamiento de cédulas de garantía urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.

4. Con independencia de lo regulado en los números anteriores, los ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto de la zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

Sección III. Parcelaciones

*Artículo 247. Licencias de parcelación o división de terrenos.*

1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, las notarías y los registros de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que las primeras deberán testimoniar en el documento. Asimismo, las notarías y los registros de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

*Artículo 248 (antes 229). Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.*

Son indivisibles:

a) Las parcelas así determinadas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por las personas propietarias de terrenos colindantes, con el fin de regularizar linderos conforme al plan.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y densidad o volumen, cuando se ejecutara la correspondiente a toda la superficie de suelo o las partes restantes que no fueran edificable autónomamente, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

e) No son divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.



*Article 249. Parcel·lacions de finques rústiques.*

1. En el sòl no urbanitzable i en el sòl urbanitzable sense programa aprovat és igualment exigible la llicència que autoritze tot acte de divisió o segregació de finques o terrenys, siga quina siga la seua finalitat, excepte els casos d'innecessarietat de llicència de parcel·lació, amb declaració prèvia de l'ajuntament, de conformitat amb l'article 247 d'aquest text refós.

2. En cap cas podran autoritzar-se actes de divisió o segregació de finques o terrenys rústics en contra del que disposa la normativa agrària o forestal, o de naturalesa semblant, que se li aplique. No podran autoritzar-se actes de divisió o segregació en contra del que es disposa en el pla especial de minimització regulat en l'article 229 d'aquest text refós.

3. Tampoc podran autoritzar-se en el sòl no urbanitzable i en el sòl urbanitzable sense programació les parcel·lacions urbanístiques. Està prohibida, per considerar-se parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió o segregació de terrenys en dos o més lots quan tinga com a finalitat l'edificació o, si és el cas, crear les infraestructures requerides perquè l'edificació tinga lloc, excepte en els casos d'edificació excepcionalment autoritzables d'acord amb aquest text refós.

b) Els actes executats amb les mateixes finalitats que les descrites en l'apartat precedent i que, sense divisió o segregació de la finca, subdividisquen, alienen o arrenden quotes o percentatges indivisos d'aquesta per a ús individualitzat de diverses titularitats, per mitjà d'associacions o societats, divisions horitzontals, copropietats, accions o participacions, que comporten la modificació de l'ús rústic de la finca matriu de la qual procedisquen, a fi d'eludir el compliment d'aquest text refós.

4. No podran autoritzar-se actes materials de divisió o segregació de finques quan hi haja una presumpció legal del fet que aquests actes tenen finalitat urbanística. Es presumeix la presència de finalitat urbanística quan concórrega alguna de les circumstàncies següents:

a) Que existisquen ja de fet en els terrenys, o estiga projectada la seua instal·lació, infraestructures o serveis innecessaris per a les activitats relacionades amb la utilització i explotació dels recursos naturals de la terra per mitjà de l'ocupació de tècniques normals i ordinàries, o de caràcter específicament urbà.

b) Que done lloc a una finca de superfície inferior a la mínima exigible per aquest text refós per a una vivenda aïllada i familiar, llevat que no s'augmente el nombre de finques respecte de les abans existents, per haver-hi simultània agrupació o agregació a finca o finques contigües de porció o porcions segregades, sempre que cap de les finques resultants d'aquestes operacions siga inferior a la qualificada com a indivisible en alguna llicència o autorització anterior i, si és el cas, es complisquen les normes sobre indivisibilitat establides per raons urbanístiques. S'estimarà que no concorre aquesta circumstància quan quede acreditada que la finalitat de la divisió o segregació està vinculada exclusivament a l'explotació agrària, d'acord amb el que disposa la legislació agrària o forestal, o de semblant naturalesa, que se li aplique.

5. Si es pretén una parcel·lació en algun dels casos previstos en els apartats 2, 3 i 4 anteriors, la notaria, abans d'eleva la parcel·lació a escriptura pública, o el personal registrador de la propietat, abans de practicar la inscripció registral, podran sol·licitar informe de l'ajuntament corresponent. Transcorreguts tres mesos sense que s'emeta informe, podrà elevar-se la parcel·lació a escriptura pública i el registrador de la propietat podrà realitzar-ne la inscripció.

6. Serà il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que siga contrària al que estableix aquest text refós i al planejament territorial o urbanístic aplicable. En cap cas, els lots resultants d'aquesta es consideraran solars ni es permetrà edificar-hi.

7. Les llicències municipals i els instruments públics que les testimonien, així com les inscripcions que es practiquen, faran constar la condició indivisible de les finques rústiques resultants o la superfície mínima en què es poden subdividir o segregat, per a evitar que, per fraccionament successiu, s'eludisca el compliment d'aquest text refós.

8. Totes les autoritats en l'àmbit de les seues competències estan obligades a detectar i impedir que es produïska l'establiment de la base física o jurídica que, si és el cas, poguera desnaturalitzar o provocar la transformació de la destinació legal i natural propi del medi rural.

*Artículo 249. Parcelaciones de fincas rústicas.*

1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesarietat de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 247 de este texto refundido.

2. En ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación. No podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de lo dispuesto en el plan especial de minimización regulado en el artículo 229 de este texto refundido.

3. Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística:

a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a el presente texto refundido.

b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de este texto refundido.

4. No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por este texto refundido para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concorre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.

5. Si se pretendiere una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, la notaría, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el personal registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin que se emita informe, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el personal registrador de la propiedad.

6. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente texto refundido y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable. En ningún caso, los lotes resultantes de la misma se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

7. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregat, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de este texto refundido.

8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.



## CAPÍTOL II

### *Protecció de la legalitat urbanística*

#### Secció I

##### Disposicions generals

#### *Article 250. Reacció administrativa davant de l'actuació il·legal.*

1. Les actuacions que contravenen l'ordenació urbanística donaran lloc a l'adopció per l'administració competent de les mesures següents:

a) Les dirigides a la restauració de l'orde jurídic infringit i de la realitat física alterada o transformada com a conseqüència de l'actuació il·legal.

b) La iniciació dels procediments de suspensió i anul·lació dels actes administratius en què poguera emparar-se l'actuació il·legal.

c) La imposició de sancions a les persones responsables, després de la tramitació del procediment sancionador corresponent, sense perjudi de les possibles responsabilitats civils o penals.

2. Les mesures de protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'orde jurídic pertorbat tenen caràcter real i arriben a les terceres persones adquirents dels immobles objecte d'aquestes mesures.

3. Els òrgans competents per a la iniciació d'un expedient de disciplina urbanística comunicaran la resolució o acord d'incobiació del procediment sobre disciplina urbanística al registre de la propietat als efectes de la seua inscripció.

#### *Article 251. Caràcter inexcusable de l'exercici de la potestat.*

L'adopció de les mesures de restauració de l'orde urbanístic infringit és una competència irrenunciable i d'inexcusable exercici de l'administració actuant. Ni la instrucció de l'expedient sancionador, ni la imposició de multes exonera l'administració del seu deure d'adoptar les mesures tendents a la restauració de l'orde urbanístic infringit, en els termes establits en aquest text refós.

#### Secció II

##### Obres executades sense llicència o disconformes amb ella

#### *Article 252. Obres d'edificació sense llicència, o sense ajustar-se a les seues determinacions, en curs d'execució.*

1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren sense llicència o ordre d'execució, l'alcaldia, i si és el cas, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori, d'ofici o a instància de part, una vegada comprovat que no tenen autorització urbanística, ordenarà, sense més tràmit, la suspensió immediata de les obres o el cessament de l'ús en curs d'execució o desenvolupament.

De la mateixa manera es procedirà quan l'obra estiga subjecta a declaració responsable i aquesta s'haja omés o quan es pretenguen executar en l'esmentat règim obres subjectes a llicència.

2. La notificació de l'ordre de suspensió podrà realitzar-se, indistintament, a la part promotora, a la persona propietària, al o la responsable de l'acte o, a falta d'això, a qualsevol persona que es trobe en el lloc d'execució, realització o desenvolupament, i estiga relacionada amb les obres, així com a les companyies subministradores de serveis públics, perquè suspenguin el subministrament. L'ordre de suspensió haurà de ser comunicada, així mateix, al registre de la propietat perquè conste per mitjà de nota marginal.

3. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren amb llicència o ordre d'execució, però sense ajustar-se a les condicions hi establides, l'alcaldia, d'ofici o a instància de part interessada, es dirigirà a l'empresa promotora, constructora i a la direcció tècnica, i els indicarà les anomalies observades i els concedirà el termini de deu dies per a al·legar el que al seu dret convinga. La falta injustificada de contestació dins d'aquest termini implica l'acceptació de les irregularitats indicades, per la qual cosa l'alcaldia recordarà de manera immediat la paralització de les obres o la prohibició dels usos, amb comunicació a les companyies subministradores de serveis públics.

La mateixa regla serà aplicable a les obres executades o en execució per mitjà de declaració responsable, quan aquesta siga exigible,

## CAPÍTULO II

### *Protección de la legalidad urbanística*

#### Sección I

##### Disposiciones generales

#### *Artículo 250. Reacción administrativa ante la actuación ilegal.*

1. Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a las personas responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas.

3. Los órganos competentes para la iniciación de un expediente de disciplina urbanística comunicarán la resolución o acuerdo de incoación del procedimiento sobre disciplina urbanística al registro de la propiedad a los efectos de su inscripción.

#### *Artículo 251. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.*

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en este texto refundido.

#### Sección II

##### Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella

#### *Artículo 252. Obras de edificación sin licencia, o sin ajustarse a sus determinaciones, en curso de ejecución.*

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen sin licencia u orden de ejecución, la alcaldía, y en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de oficio o a instancia de parte, comprobado que carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.

De igual modo se procederá cuando la obra esté sujeta a declaración responsable y esta se haya omitido o cuando se pretendan ejecutar en dicho régimen obras sujetas a licencia.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, a la parte promotora, a la persona propietaria, al o la responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con las obras, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.

3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen con licencia u orden de ejecución, pero sin ajustarse a las condiciones en ella establecidas, la alcaldía, de oficio o a instancia de parte interesada, se dirigirá a la empresa promotora, constructora y a la dirección técnica, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convinga. La falta injustificada de contestación dentro de dicho plazo implica la aceptación de las irregularidades señaladas, por lo que se acordará de modo inmediato por la alcaldía la paralización de las obras o la prohibición de los usos, con comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos.

La misma regla será de aplicación a las obras ejecutadas o en ejecución mediante declaración responsable, cuando esta sea exigible, que



que s'aparten del projecte adjunt a comunicació referida o no s'ajusten plenament a l'ordenació urbanística.

4. Si les parts responsables addueixen la conformitat de la llicència o l'ordre d'execució amb l'actuació urbanística, seran convocats perquè dins dels quinze dies següents es personen en el lloc on s'hi desenvolupa, i s'examinaran els detalls d'aquesta conjuntament amb la inspecció urbanística i s'estendrà l'acta corresponent subscripta per totes les persones compareixents, a la vista de la qual l'alcaldia es pronunciarà segons siga procedent, i permetrà la prossecció de l'activitat o especificarà un termini per a la seua adequació a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que aquesta es produïska tindrà lloc la paralització.

*Article 253. Actes en curs d'execució sense autorització urbanística autonòmica quan aquesta siga preceptiva.*

1. Quan s'estiguen duent a terme actes d'ús o edificació del sòl sense autorització urbanística autonòmica, quan aquesta siga preceptiva, o sense ajustar-se a les seues determinacions, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori ordenarà la immediata suspensió d'aquests actes.

2. Si les actuacions a què fa referència l'apartat anterior s'estigueren duent a terme emparades en la llicència municipal i ajustant-se a les seues determinacions, l'administració autonòmica no podrà decretar la suspensió dels actes d'execució, sinó que, si és el cas, haurà d'impugnar la llicència municipal, després del requeriment d'anul·lació, o interposar directament recurs contenciós administratiu, en els termes establits en la legislació reguladora de règim local.

3. El que estableix l'apartat anterior s'entendrà sense perjudici del que estableix la legislació d'espais naturals i de patrimoni cultural, en relació amb les actuacions que pogueren menyscar els espais naturals protegits i els béns d'interés cultural.

*Article 254. Requeriment de legalització.*

1. En els casos d'obres no legitimades per autorització urbanística o disconformes amb aquesta, l'acord de suspensió requerirà la part interessada perquè, en el termini de dos mesos comptadors des de la notificació de la suspensió, sol·licite l'oportuna llicència o autorització urbanística que corresponga o, si és el cas, adapte les obres a l'autorització urbanística concedida. Aquest requeriment de legalització serà comunicat al registre de la propietat en els termes de la legislació de l'Estat.

2. Una vegada transcorregut el termini de dos mesos sense que la part interessada haja sol·licitat l'autorització urbanística, o acreditat la legalitat de l'obra per mitjà de declaració responsable quan corresponga, l'administració actuant acordarà les mesures de restauració de la legalitat en la forma establida en aquest capítol.

*Article 255. Obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'aquesta. Termini de caducitat de l'acció per a ordenar la restauració de la legalitat urbanística.*

1. Sempre que no hagen transcorregut més de quinze anys des de la total terminació de les obres o usos del sòl realitzats sense llicència o ordre d'execució o sense ajustar-se a les condicions hi assenyalades, l'alcaldia i, en el seu cas, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori, requerirà a la persona propietària perquè, en el termini de dos mesos, sol·licite l'oportuna autorització urbanística o adapte les obres a les condicions de la llicència otorgada. El termini esmentat de caducitat d'acció de l'administració començarà a comptar des de la total terminació de les obres o des del moment que cessen els usos del sòl de què es tracte.

2. Als efectes que preveu aquest text refòs, es presumeix que unes obres realitzades sense llicència o ordre d'execució estan totalment acabades quan queden disposades per a servir al fi previst sense necessitat de cap activitat material posterior referida a l'obra o així ho reconega d'ofici l'autoritat que incoï l'expedient, amb un informe previ dels serveis tècnics corresponents.

3. Si la part interessada no sol·licita la llicència o autorització urbanística en el termini de dos mesos, o si aquesta es denega per ser el seu atorgament contrari a les prescripcions de la normativa urbanística, es procedirà d'acord amb el que disposa aquest capítol.

4. No obstant això, si en l'obra s'aprecia manifesta il·legalitat sense possible esmena, es podrà rellevar la part interessada de sol·licitar lli-

se aparten del proyecto adjunto a dicha comunicación o no se ajusten plenamente a la ordenación urbanística.

4. Si por las partes responsables se aduce la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde esta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todas las personas comparecientes, a la vista de la cual la alcaldía se pronunciará según proceda, permitiendo la prosecución de la actividad o especificando un plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que esta se produzca tendrá lugar la paralización.

*Artículo 253. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando esta sea preceptiva.*

1. Cuando se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando esta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio ordenará la inmediata suspensión de dichos actos.

2. Si las actuaciones a que se refiere el apartado anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en la licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la administración autonómica no podrá decretar la suspensión de los actos de ejecución, sino que, en su caso, habrá de impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora de régimen local.

3. Lo establecido en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de lo que establece la legislación de espacios naturales y de patrimonio cultural, en relación con las actuaciones que pudieran menoscabar los espacios naturales protegidos y los bienes de interés cultural.

*Artículo 254. Requerimiento de legalización.*

1. En los supuestos de obras no legitimadas por autorización urbanística o disconformes con ella, el acuerdo de suspensión requerirá a la parte interesada para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda o, en su caso, ajuste las obras a la autorización urbanística concedida. Este requerimiento de legalización será comunicado al registro de la propiedad en los términos de la legislación del Estado.

2. Si, transcurrido el plazo de dos meses, la parte interesada no hubiere solicitado la autorización urbanística, o acreditado la legalidad de la obra mediante declaración responsable cuando corresponda, la administración actuante acordará las medidas de restauración de la legalidad en la forma establecida en el presente capítulo.

*Artículo 255. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.*

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, la alcaldía y, en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, requerirá a la persona propietaria para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de caducidad de acción de la administración empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate.

2. A los efectos previstos en este texto refundido, se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas, cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Si la parte interesada no solicitara la licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

4. No obstante lo anterior, si en la obra se aprecia manifesta ilegalidad sin posible subsanación, se podrá relevar a la parte interesada



cència, i se li conferirà directament tràmit d'audiència per un mes per a poder al·legar respecte a la incoació d'expedient de restauració de la legalitat.

5. El termini de quinze anys establert en l'apartat primer no es pot aplicar a les actuacions que s'hagen executat sobre terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes, vials, espais lliures o usos dotacionals públics, terrenys o edificis que pertanguen al domini públic o estiguen inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià. Tampoc no es pot aplicar sobre sòl no urbanitzable. En aquests casos no ha d'haver-hi cap termini de caducitat de l'acció, quant a la possibilitat de restauració de la legalitat i reparació a l'estat anterior dels béns a què es refereix aquest apartat.

6. El termini de caducitat de l'acció de restauració de la legalitat urbanística de l'Administració que s'haurà d'aplicar serà el que estableix la llei urbanística en vigor en la data de finalització de l'actuació urbanística.

*Article 256. Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística.*

El mer transcurs del termini de quinze anys a què fa referència l'article anterior no comportarà la legalització de les obres i les construccions executades sense complir la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació de les obres construïdes il·legalment. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'aquestes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, salubritat i l'ornament o paisatge de l'entorn.

*Article 257. Restauració de la legalitat urbanística.*

1. L'expedient de restauració de la legalitat conclourà per mitjà d'una resolució en què s'ordenarà l'adopció, segons els casos, de les mesures següents:

a) Pel fet que es tracta d'obres d'edificació, no legalitzables o legalitzables no legalitzades d'acord amb el procediment establert per a fer-ho, les operacions de restauració consisteixen en la demolició de les edificacions realitzades il·legalment.

b) En els casos de demolició indeguda, la restauració consistirà en la reconstrucció del que s'ha demolit, quan això siga procedent.

c) En el cas de parcel·lacions il·legals, les operacions de restauració consistiran en la reagrupació de les parcel·les, la qual, segons els casos, podrà estar acompanyada de la rompuda de camins, desmunt o desmantellament de serveis, demolició de tanques i qualssevol altres que resulten necessàries amb aquest fi.

d) En funció de l'actuació de què es tracte, les operacions de restauració consistiran, a més, en l'execució de totes aquelles operacions complementàries necessàries per a tornar físicament els terrenys, edificacions o usos a l'estat anterior a la vulneració.

e) Quan siga procedent, en l'ordre de cessament definitiu de l'activitat.

2. Complementàriament a l'adopció de les mesures de l'apartat 1 anterior, l'administració actuant acordarà:

a) El cessament del subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telefonia. A aquest efecte, l'administració urbanística actuant notificarà l'ordre de restauració de la legalitat a les empreses o entitats subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas i telefonia, a fi que procedisquen en el termini de deu dies a la suspensió dels subministraments corresponents. La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'hagen legalitzat les obres, usos o edificacions respectives, per mitjà de notificació expressa en aquest sentit de l'administració a les empreses subministradores.

b) La inhabilitació d'accessos, quan això siga procedent, d'acord amb el procediment i les garanties establerts per la legislació estatal vigent.

c) L'anotació de la resolució administrativa que ordene la restauració de la legalitat infringida en el registre de la propietat, en els termes establerts en la normativa registral.

d) La comunicació de l'ordre de restauració a l'organisme encarregat del cadastre immobiliari, perquè hi conste.

de solicitar licencia, confiriéndole directamente trámite de audiencia por un mes para poder alegar respecto a la incoación de expediente de restauración de la legalidad.

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.

6. El plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística.

*Artículo 256. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.*

El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior 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.

*Artículo 257. Restauración de la legalidad urbanística.*

1. El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante una resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:

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.

b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.

c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

d) En función de la actuación de que se trate, las operaciones de restauración consistirán, además, en la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración.

e) Cuando proceda, en la orden de cese definitivo de la actividad.

2. Complementariamente a la adopción de las medidas del apartado 1 anterior, la administración actuante acordará:

a) El cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto, la administración urbanística actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.

c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el registro de la propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.





*Article 258. Mesures cautelars.*

1. Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per a resoldre podrà adoptar totes les mesures cautelars que siguen necessàries per a garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció haurà de ser motivat.

2. En tots els casos en què s'acorde la paralització d'obres o actuacions, la part interessada haurà de retirar els elements, materials o maquinària preparats per a ser utilitzats, en el termini dels cinc dies següents a la notificació de l'ordre de paralització. En el cas que la part interessada no haja retirat els materials i maquinària, l'autoritat que va suspendre les obres podrà retirar-la o precintarla, a càrrec de la part interessada. Els materials i la maquinària retirats quedaran a disposició de la persona interessada, que satisfarà els gastos de transport i custòdia.

*Article 259. Procediment de restauració de la legalitat urbanística.*

1. Instruït l'expedient i formulada la proposta de mesura de restauració de l'ordenació urbanística vulnerada, aquesta serà comunicada al registre de la propietat als efectes establits en la legislació estatal de sòl i notificada a les persones interessades perquè puguen formular-hi alegacions. Transcorregut el termini d'alegacions, o desestimades aquestes, l'òrgan competent acordarà la mesura de restauració que corresponga, a càrrec de la persona interessada, i concedirà un termini d'execució.

2. El termini màxim per a notificar i resoldre l'expedient de restauració de la legalitat urbanística serà de sis mesos, termini que començarà a comptar-se:

- Si no s'ha sol·licitat la legalització, el dia en què finalitze el termini atorgat en el requeriment de legalització.
- Si s'ha sol·licitat la legalització, el termini s'iniciarà el dia en què es dicte l'acte administratiu que resolga sobre la llicència urbanística o autorització administrativa de què es tracte.
- En els casos en què el procediment s'haguera paralitzat per causa imputable a la persona interessada, s'interromprà el termini per a resoldre.

3. L'òrgan actuant podrà suspendre l'execució de l'ordre de restauració fins que la resolució siga ferma per via administrativa. En particular, es pot suspendre l'execució de l'ordre de restauració quan a través de la tramitació d'algun instrument de planejament de desenvolupament del planejament general o de la gestió urbanística, es pogués legalitzar l'actuació afectada sense llicència de forma sobrevinguda i la fera innecessària, una vegada aprovat l'instrument. L'execució de l'ordre de restauració es produirà també en els altres casos expressament previstos en aquest text refós.

4. També se suspendrà l'execució de l'ordre d'enderrocament quan concórreguen totes les circumstàncies següents:

- Que la persona interessada acredite que ha demanat en la forma deguda les llicències o les autoritzacions necessàries per la legalització, com també la documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud de les llicències o les autoritzacions.
- Que la part interessada formalitze davant l'administració una garantia en quantia no inferior al 50 % del pressupost de les actuacions de reposició, mitjançant alguna de les formes admeses en la legislació de contractes de les administracions públiques.

*Article 260. Incompliment per la persona interessada de l'ordre de restauració o de suspensió.*

1. L'incompliment per part de la persona interessada de l'ordre de restauració de la legalitat donarà lloc a l'adopció de les mesures següents:

- A la imposició per l'administració de multes coercitives, fins a aconseguir l'execució de les mesures de restauració per la persona obligada. Les multes coercitives es podran imposar per períodes d'un mes i en quantia de sis-cents a tres mil euros cada una d'aquestes, segons siguen les mesures previstes, amb un màxim de deu. Aquestes multes coercitives s'imposaran amb independència del fet que puguen imposar-se en ocasió del corresponent expedient sancionador.
- A l'execució subsidiària per part de l'administració actuant i a càrrec de la persona interessada. Transcorregut el termini de compliment voluntari derivat de l'última multa coercitiva imposada, l'admi-

*Artículo 258. Medidas cautelares.*

1. Iniciado el procedimiento, podrán adoptarse por el órgano competente para resolver todas las medidas cautelares que sean necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción tendrá que ser motivado.

2. En todos los supuestos en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, parte interesada tendrá que retirar los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de los cinco días siguientes a la notificación de la orden de paralización. En el caso de que la parte interesada no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que suspendió las obras podrá retirarla o precintarla, a costa de la persona interesada. Los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición de la persona interesada, que satisfará los gastos de transporte y custodia.

*Artículo 259. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.*

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será comunicada al registro de la propiedad a los efectos establecidos en la legislación estatal de suelo y notificada a las personas interesadas para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas estas, el órgano competente acordará la medida de restauración que corresponda, a costa de la persona interesada, concediendo un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para notificar y resolver el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de seis meses, plazo que comenzará a contarse:

- Si no se ha solicitado la legalización, el día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.
- Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará el día en que se dicte el acto administrativo resolviendo sobre la licencia urbanística o autorización administrativa de que se trate.
- En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable a la persona interesada, se interrumpirá el plazo para resolver.

3. El órgano actuante podrá suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa. En particular, se puede suspender la ejecución de la orden de restauración cuando esté en tramitación algún instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general o de gestión urbanística se pudiese legalizar la actuación afectada sin licencia de forma sobrevenida y la hiciera innecesaria una vez aprobado el instrumento. La ejecución de la orden de restauración se producirá también en los otros casos expresamente previstos en este texto refundido.

4. También se suspenderá la ejecución de la orden de derribo cuando concurren todas las siguientes circunstancias:

- Que la parte interesada acredite que ha pedido en la forma debida las licencias o las autorizaciones necesarias por la legalización, así como la documentación que debe acompañar la solicitud de las licencias o las autorizaciones.
- Que la parte interesada formalice ante la administración una garantía en cuantía no inferior al 50 % del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

*Artículo 260. Incumplimiento por la persona interesada de la orden de restauración o de suspensión.*

1. El incumplimiento por parte de la persona interesada de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

- A la imposición por la administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución de las medidas de restauración por la persona que se encuentre obligada. Las multas coercitivas se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de seiscientos a tres mil euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.
- A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa de la persona interesada. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la



nistració actuant estarà obligada a executar subsidiàriament les corresponents ordres, a càrrec de l'interessat o interessada.

c) A l'execució forçosa per mitjà de qualssevol altres mitjans previstos en l'ordenament jurídic.

En els procediments de restauració de la legalitat urbanística iniciats a partir del 8 de febrer de 2019, el termini màxim per a imposar multes coercitives o culminar el procediment d'execució forçosa pels mitjans legals és de tres anys des que es notifique l'ordre d'execució. Després del transcurs del termini, l'administració ha de procedir, preceptivament, a la immediata execució subsidiària.

2. L'incompliment de les ordres de suspensió donarà lloc a l'execució subsidiària per l'administració urbanística actuant o a la imposició de multes coercitives. En el cas d'imposició de multes coercitives, cada deu dies es podrà imposar una multa entre dos-cents i dos mil euros, la qual es determinarà amb criteris de proporcionalitat tenint en compte l'entitat i la transcendència de l'actuació urbanística de què es tracte. Per aquest concepte no podran imposar-se més de deu multes coercitives.

3. Amb independència de l'anterior, l'administració actuant donarà compte de l'incompliment al Ministeri Fiscal als efectes de l'exigència de la responsabilitat penal que se'n derive.

4. S'estableix com a cas expropiatori per incompliment de la funció social de la propietat la realització d'actes que constitueixen infracció urbanística molt greu. La resolució que pose fi a l'expedient de restauració podrà establir en aquests casos que, transcorregut el termini atorgat per a l'execució de l'ordre de restauració sense que la persona interessada la complisca, s'inicie el procediment expropiatori de la finca en què s'haguera comès la infracció. No s'iniciarà el procediment expropiatori si l'interessat o interessada acata diligentment l'ordre de restauració en el termini concedit.

5. Les expropiacions previstes en l'apartat anterior es tramitaran pel procediment de taxació conjunta. En la valoració d'aquestes expropiacions no es tindran en compte les obres, construccions, usos o activitats determinants de la infracció. Del preu just es descomptarà l'import de la multa i el cost de la demolició del que s'ha executat il·legalment.

#### *Article 261. Mesures complementàries en cas d'incompliment per la persona interessada de l'ordre de restauració.*

Mentre que la persona interessada no execute plenament l'ordre de restauració de la legalitat urbanística:

1. Les construccions, edificacions, instal·lacions i la resta d'elements pendents de demolició, no donaran dret als efectes del pagament de preu just expropiatori, d'indemnització de danys i perjudis o d'un altre tipus de compensació econòmica.

2. La persona propietària de la construcció, edificació, instal·lació i la resta d'elements pendents de demolició quedarà provisionalment inhabilitat fins que s'acredite la restauració, per a ser beneficiari de subvencions, incentius fiscals i qualssevol altres mesures de foment dels actes i activitats que necessiten autorització o llicència urbanística. També quedarà provisionalment inhabilitat per a assumir o exercir la funció d'agent urbanitzador o empresa constructora en un programa d'actuació.

#### Secció III. Suspensió i revisió de llicències

##### *Article 262. Revisió d'ofici de llicències o ordres d'execució.*

1. Les llicències i ordres d'execució en què concórrega un cas de nul·litat de ple dret podran ser revisades, d'ofici o com a conseqüència de l'estimació dels recursos administratius previstos en dret, per l'administració municipal, en els termes establits en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

2. En el cas d'actes anul·lables, l'administració municipal haurà de declarar abans que l'acte és lesiu, en els termes establits en la legislació esmentada en l'apartat anterior.

##### *Article 263. Impugnació autonòmica de llicències municipals.*

Quan la l'Agència Valenciana de Protecció del Territori tinga coneixement de l'atorgament d'una llicència d'obres o ordre d'execució que constitueixca una infracció urbanística greu o molt greu, i sempre que hi

administración actuante estarà obligada a executar subsidiàriament les correspondientes órdenes, a cargo del interesado o interesada.

c) A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

En los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística iniciados a partir del 8 de febrero de 2019, 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.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre doscientos y dos mil euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

3. Con independencia de lo anterior, la administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

4. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad la realización de actos que constituyen infracción urbanística muy grave. La resolución que ponga fin al expediente de restauración podrá establecer en estos casos que, transcurrido el plazo otorgado para la ejecución de la orden de restauración sin que esta se cumpla por la persona interesada, se inicie el procedimiento expropiatorio de la finca en que se hubiera cometido la infracción. No se iniciará el procedimiento expropiatorio si el interesado o interesada acata diligentemente la orden de restauración en el plazo concedido.

5. Las expropiaciones previstas en el apartado anterior se tramitarán por el procedimiento de tasación conjunta. En la valoración de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción. Del precio justo se descontará el importe de la multa y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.

#### *Artículo 261. Medidas complementarias en caso de incumplimiento por la persona interesada de la orden de restauración.*

Mientras que la persona interesada no ejecute plenamente la orden de restauración de la legalidad urbanística:

1. Las construcciones, edificaciones, instalaciones y demás elementos pendientes de demolición, no darán derecho a efectos del pago de justiprecio expropiatorio, de indemnización de daños y perjuicios o de otro tipo de compensación económica.

2. La persona propietaria de la construcción, edificación, instalación y demás elementos pendientes de demolición, quedará provisionalmente inhabilitado, hasta que se acredite la restauración, para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y actividades que precisen de autorización o licencia urbanística. También quedará provisionalmente inhabilitado para asumir o ejercer la función de agente urbanizador o empresa constructora en un programa de actuación.

#### Sección III. Suspensión y revisión de licencias

##### *Artículo 262. Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución.*

1. Las licencias y órdenes de ejecución en las que concurra un supuesto de nulidad de pleno derecho podrán ser revisadas, de oficio o como consecuencia de la estimación de los recursos administrativos previstos en derecho, por la administración municipal, en los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. En el supuesto de actos anulables, la administración municipal deberá proceder a la previa declaración de lesividad del acto, en los términos establecidos en la legislación citada en el apartado anterior.

##### *Artículo 263. Impugnación autonómica de licencias municipales.*

Cuando la Agencia Valenciana de Protección del Territorio tuviese conocimiento del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituyan una infracción urbanística grave o muy grave,

haja interessos supramunicipals afectats, podrà formular el requeriment d'anul·lació o interposar recurs contenciós administratiu, això en els termes i casos previstos, i amb els requisits establits en la legislació vigent en matèria de regulació de les bases del règim local.

### CAPÍTOL III

#### *Infraccions i sancions urbanístiques*

##### Secció I

##### Règim general d'infraccions i sancions urbanístiques

###### *Article 264. Concepte d'infracció.*

1. Són infraccions urbanístiques les accions i omissions tipificades i sancionades en aquest text refós.

2. Quan un mateix fet puga ser tipificat com a infracció en distintes lleis protectores del territori, de l'urbanisme, del paisatge, dels recursos naturals o del patrimoni històric, s'aplicarà només la sanció més severa de les previstes.

###### *Article 265. Infraccions molt greus, greus i lleus.*

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

2. Són infraccions molt greus les accions i omissions tipificades en aquest text refós que constituïsquen incompliment de les normes urbanístiques relatives a l'ús del sòl i la construcció que afecten zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments públics o al sòl no urbanitzable protegit.

Són igualment infraccions molt greus les parcel·lacions il·legals en sòl pendent de programació o respecte al qual el planejament no autoritze la urbanització.

3. Són infraccions greus les accions i omissions tipificades en aquest text refós que constituïsquen incompliment de les normes relatives a parcel·lacions, aprofitament urbanístic, edificabilitat, ús del sòl, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les parcel·les, o la d'edificació d'aquestes en excés de l'aprofitament subjectiu sense haver complit les condicions de gestió urbanística exigibles.

Constituïx, així mateix, infracció greu, l'incompliment culpable per l'agent urbanitzador dels compromisos assumits amb l'administració o les persones propietàries, excepte l'incompliment dels terminis no superior a un terç d'aquests.

4. Es consideren infraccions lleus les infraccions tipificades en aquest text refós que no tinguen caràcter de greus o molt greus i, en tot cas, l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència i ordre d'execució quan siguen legalitzables per ser conformes a l'ordenament urbanístic.

###### *Article 266. Tipus de sancions.*

Per cometre les infraccions urbanístiques es podran imposar les sancions següents:

1. Multa.

2. Inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador o empresari constructor per un temps no superior a quatre anys.

3. Inhabilitació per a ser concessionari o subcontractista d'obres d'urbanització per un temps no superior a quatre anys.

###### *Article 267. Quantia de les multes.*

1. Les multes que s'han d'imposar per l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència o ordre d'execució seran de quantia variable, segons les regles que s'estableixen en els articles següents.

2. Les altres infraccions urbanístiques seran sancionades:

a) Les lleus, amb multa de tres-cents fins a tres mil euros.

b) Les greus, se sancionaran amb multa de tres mil un a trenta mil euros.

c) Les molt greus, se sancionaran amb multa de trenta mil un a un milió i mig d'euros.

3. Quan la suma de la sanció imposada i del cost de les actuacions de reposició dels béns i situacions a l'estat primitiu siga una xifra

y siempre que existan intereses supramunicipales afectados, podrá formular el requerimiento de anulación o interponer recurso contencioso administrativo, ello en los términos y supuestos previstos, y con los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de regulación de las bases del régimen local.

### CAPÍTULO III

#### *Infracciones y sanciones urbanísticas*

##### Sección I

##### Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas

###### *Artículo 264. Concepto de infracción.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas en este texto refundido.

2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción en distintas leyes protectoras del territorio, del urbanismo, del paisaje, de los recursos naturales o del patrimonio histórico, se aplicará solo la sanción más severa de las previstas.

###### *Artículo 265. Infracciones muy graves, graves y leves.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en este texto refundido que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido.

Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo pendiente de programación o respecto al que el planeamiento no autorice su urbanización.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en este texto refundido que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de estas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento culpable por el agente urbanizador de los compromisos asumidos con la administración o las personas propietarias, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio del establecido.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en este texto refundido que no tengan carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

###### *Artículo 266. Tipos de sanciones.*

Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes sanciones:

1. Multa.

2. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador o empresa constructora por un tiempo no superior a cuatro años.

3. Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

###### *Artículo 267. Cuantía de las multas.*

1. Las multas a imponer por ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución serán de cuantía variable, según las reglas que se establecen en los artículos siguientes.

2. Las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:

a) Las leves, con multa de trescientos hasta tres mil euros.

b) Las graves, se sancionarán con multa de tres mil uno a treinta mil euros.

c) Las muy graves, se sancionarán con multa de treinta mil uno a un millón y medio de euros.

3. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado





inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal, s'incrementarà la quantia de la multa fins a aconseguir el seu valor. En cap cas la infracció urbanística pot comportar un benefici econòmic per a l'infractor o infractora.

4. En els casos en què la restauració de l'orde urbanístic infringit no exigisca cap actuació material, la sanció que s'imposa a l'infractor o infractora no podrà ser inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal.

*Article 268. Inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador.*

1. La inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador, per un temps no superior a quatre anys, s'imposarà, sense perjudici de la multa que si és el cas corresponga, a l'agent urbanitzador que, amb desobediència o engany, incomplisca els compromisos assumits amb l'administració o les persones propietàries, excepte l'incompliment dels terminis.

2. La conselleria competent en matèria d'urbanisme crearà i mantindrà actualitzat un registre en què constaran inscrites les resolucions per les quals s'imposa la sanció d'inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador, a l'efecte del qual els òrgans administratius que adopten aquestes resolucions n'hauran de remetre una còpia a la conselleria indicada. Aquesta sanció serà comunicada al Registre Oficial de Contractistes i Empreses Qualificades de la Comunitat Valenciana.

3. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a ser empresa concessionària o subcontractista d'obres d'urbanització.

4. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a actuar com a empresari constructor de programes d'actuació.

*Article 269. Subjectes responsables.*

1. Seran responsables totes les persones físiques o jurídiques que incórreguen en infracció urbanística en les seues conductes, obres, actuacions, o per mitjà de l'incompliment de les seues obligacions o de les ordres de què siguen destinatàries.

2. En el cas d'infraccions relatives a actes d'execució d'obres i construccions i d'ús del sòl, seran responsables la part promotora, l'empresa constructora i la direcció de l'obra, i es consideraran com a tals aquells que així figuren definits en la legislació vigent en matèria d'ordenació de l'edificació. Es considerarà també com a part promotora a qui ostente la propietat del sòl en el qual es cometa la infracció, excepte prova en contra.

3. Les persones jurídiques seran sancionades per les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans i agents i assumiran el cost de les mesures de reparació de l'orde urbanístic vulnerat, sense perjudici de la responsabilitat que, si és el cas, corresponga als seus gestors.

4. Les companyies subministradores de serveis urbanístics declarats essencials seran responsables de les infraccions que es deriven de l'incompliment de les seues obligacions tipificades en aquest text refòs.

*Article 270. La prescripció de les infraccions.*

1. Les infraccions urbanístiques prescriuran en els terminis següents:

- Les infraccions greus o molt greus, als quatre anys.
- Les infraccions lleus, a l'any.

2. El termini de prescripció començarà a computar-se des de la data en què s'haguera comés la infracció o, si aquesta és desconeguda, des de la data en què s'haguera pogut incoar el procediment sancionador per aparèixer signes exteriors que permeten conèixer els fets constitutius d'infracció.

3. En el cas d'infraccions continuades, el termini de prescripció començarà a partir de la finalització de l'activitat o la de l'últim acte amb què la infracció es consumisca. Constituïx infracció urbanística continuada l'activitat consistent en la repetició d'actes anàlegs quan tots aquests tinguen una unitat d'objectiu dins d'un mateix àmbit territorial. Es presumeix, en tot cas, que els actes de parcel·lació il·legal són infraccions continuades.

4. La prescripció de la infracció s'interromp quan la persona interessada tinga coneixement de la incoació del corresponent expedient sancionador o de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística.

arrojase una cifra inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar su valor. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor o infractora.

4. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor o infractora no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

*Artículo 268. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador.*

1. La inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá, sin perjuicio de la multa que en su caso corresponda, al agente urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la administración o las personas propietarias, salvo el incumplimiento de los plazos.

2. La conselleria competente en materia de urbanismo creará y mantendrá actualizado un registro en el que constarán inscritas las resoluciones por las que se imponga la sanción de inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador, a cuyo efecto los órganos administrativos que adopten dichas resoluciones deberán remitir copia de ellas a la indicada conselleria. Esta sanción será comunicada al Registro Oficial de Contratistas y Empresas Calificadas de la Comunitat Valenciana.

3. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para ser empresa concesionaria o subcontratista de obras de urbanización.

4. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para operar como empresa constructora de programas de actuación.

*Artículo 269. Sujetos responsables.*

1. Serán responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarias.

2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables la parte promotora, la empresa constructora y la dirección de obra, considerándose como tales quienes presenten tal definición en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación. Se considerará también como parte promotora a quien ostente la propiedad del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.

4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en este texto refundido.

*Artículo 270. La prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas prescribirán en los siguientes plazos:

- Las infracciones graves o muy graves, a los cuatro años.
- Las infracciones leves, al año.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si esta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe cuando se tenga conocimiento por la persona interesada de la incoación del correspondiente expediente sancionador o del expediente de restauración de la legalidad urbanística.



*Article 271. La prescripció de la sanció.*

1. Les sancions greus i molt greus prescriuen al cap de quatre anys, i les lleus a l'any.

2. El termini de prescripció de les sancions començarà a comptar des de l'endemà d'aquell en què adquirisca ferma la resolució per la qual s'imposa la sanció.

*Article 272. Circumstàncies agreujants i atenuants.*

1. Per a graduar les multes caldrà ajustar-se primordialment a la gravetat de la matèria, a l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció, a la seua reiteració per part de la persona responsable i al grau de culpabilitat de cada una de les persones infractores.

2. Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat les persones infractores:

a) Reincidir. Hi ha reincidència quan es comet una infracció del mateix tipus que la que va motivar una sanció anterior en el termini dels quatre anys següents a la notificació d'aquesta; en aquest cas, es requerirà que la resolució sancionadora haja adquirit ferma.

b) Utilitzar violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre l'autoritat o funcionaria o funcionari públic encarregat del compliment de la legalitat urbanística, o haver-hi soborn.

c) Alterar els casos de fet que presumptament legitimen l'actuació, o falsificar els documents en què s'acredita el fonament legal de l'actuació.

d) Realitzar-la aprofitant-se o explotant en benefici seu una greu necessitat pública o de la persona particular o particulars que van resultar perjudicats.

e) Resistir-se a les ordres emanades de l'autoritat relatives a la defensa de la legalitat urbanística o el seu compliment defectuós.

f) Iniciar les obres sense ordre escrita de la direcció tècnica i les modificacions que aquella introduïra en l'execució del projecte sense instruccions expressives de la direcció tècnica esmentada, quan aquestes variacions comporten una infracció urbanística. L'empresa constructora quedarà exempta de responsabilitat en tots aquells casos en què justifique suficientment haver-se atingut a les instruccions rebudes de la direcció facultativa de l'obra.

g) Haver-se prevalgut, per a cometre-la, de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu de la infracció haja sigut realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.

h) No haver suspés les obres després de la inspecció i pertinent advertència de la o el agent de l'autoritat.

3. Són circumstàncies la concurrència de les quals atenua la responsabilitat de les persones infractores:

a) Acreditar la falta d'intencionalitat en la gravetat del dany als interessos públics o privats afectats per l'actuació il·legal.

b) Reparar o adoptar mesures que disminuïsquen el dany causat, abans de la iniciació de les actuacions sancionadores.

c) Suspendre les obres després de la inspecció i la pertinent advertència de la o el agent de l'autoritat.

4. Són circumstàncies que, segons cada cas, atenuen o agreugen la responsabilitat:

a) El grau de coneixement tècnic dels detalls de l'actuació, d'acord amb la professió o l'activitat habitual del culpable.

b) El benefici obtingut de la infracció, o, si és el cas, haver-la realitzat sense cap consideració al possible benefici econòmic que se'n derive.

c) La major o menor magnitud física del dany produït.

d) La major o menor dificultat tècnica per a tornar l'immoble al seu estat inicial.

*Article 273. La graduació de la responsabilitat.*

1. Quan en la comissió de la infracció concórrega alguna circumstància agreujant, la sanció s'imposarà sempre en el grau màxim.

2. Si concorre alguna circumstància atenuant, la sanció s'imposarà en el grau mínim.

3. Quan concórreguen circumstàncies atenuants o agreujants, aquestes es compensaran de forma racional per a la determinació de la sanció, i es ponderaran raonadament la transcendència d'unes i altres.

*Artículo 271. La prescripción de la sanción.*

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiriera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

*Artículo 272. Circunstancias agravantes y atenuantes.*

1. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de las personas infractoras:

a) Reincidir. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de los cuatro años siguientes a la notificación de esta; en tal supuesto, se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionaria o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediar soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o de la persona particular o particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciar las obras sin orden escrita de la dirección técnica y las modificaciones que aquella introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicha dirección técnica, cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exenta de responsabilidad la empresa constructora en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de la obra.

g) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia de la o el agente de la autoridad.

3. Son circunstancias cuya concurrència atenúa la responsabilidad de las personas infractoras:

a) Acreditar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.

b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia de la o el agente de la autoridad.

4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

*Artículo 273. La graduación de la responsabilidad.*

1. Cuando en la comisión de la infracción concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes o agravantes, estas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la transcendencia de unas y otras.



4. Quan no concórreguen circumstàncies atenuants ni agreujants, la sanció s'imposarà en el seu grau mitjà.

*Article 274. Regles per a la determinació de la sanció.*

1. Les multes per infraccions s'imposaran amb independència de les mesures cautelars per al manteniment de l'ordre urbanístic i de les definitives per a la seua restauració quan haja sigut conculcat.

2. Les multes que s'imposen als diferents grups de persones responsables per una mateixa infracció tindran entre si caràcter independent. Si la condició d'empresa promotora, constructora o la direcció de l'obra recau en dos o més persones, l'import de la multa, dins de cada un d'aquests grups, es distribuirà entre elles en proporció al seu grau de participació en la comissió de la infracció, o a parts iguals, si això no es pot determinar. Si en una mateixa persona concorre la condició d'empresa promotora, constructora o la direcció de l'obra, o de diverses d'aquestes, només se li imposarà una sanció.

3. En el cas que la total restauració de la realitat física alterada se efectue la persona interessada amb anterioritat a la iniciació de l'expedient sancionador, quedarà exempt de sanció administrativa.

4. Si la restauració de la realitat física alterada la du a terme la persona interessada dins del termini establert a aquest efecte, la multa es reduirà en un noranta-cinc per cent.

5. La base per al càlcul de les multes consistents en un percentatge del valor de l'obra o instal·lació executada estarà integrada pel cost dels materials o de la instal·lació i el de la seua execució o implantació, excloent-hi el benefici empresarial, els honoraris professionals i els impostos.

6. Iniciat el procediment sancionador, quan la sanció tinga caràcter pecuniari, el pagament voluntari a qualsevol moment anterior a la resolució implicarà una reducció del 50 % en l'import de la sanció proposada.

7. Quan, amb posterioritat a la imposició de la multa, però abans de l'inici del procediment de constreyniment, la persona obligada procedisca voluntàriament a la completa reposició de la realitat física il·legalment alterada i a la reparació dels possibles danys causats, l'administració actuant condonarà la multa en el 50 % de la seua quantia.

*Article 275. Incidència en els processos sancionadors dels procediments de regularització.*

1. La sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica dels instruments de planejament i l'inici de la tramitació dels instruments de gestió que comporten la possibilitat de legalització de construccions, instal·lacions i la declaració de situació individualitzada de minimització impacte territorial donen lloc a la suspensió, per un termini màxim de tres anys, de la tramitació del procediment administratiu sancionador previst en aquest text refós, això amb relació a les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos que puguen legalitzar-se després de l'aprovació. Aquesta suspensió interromp el termini de prescripció de la infracció previst en l'article 270 d'aquest text refós.

2. Aprobada definitivament l'instrument de planejament que permeta la legalització de la construcció, instal·lació o ús, prosseguirà el procediment sancionador i s'aplicarà la sanció prevista en l'article 285.1 en el grau que per llei corresponga.

3. La suspensió regulada en aquest precepte també afecta les sancions ja imposades o liquidades que estiguen en fase d'execució o cobrament. En aquests casos s'ha de suspendre el procediment d'execució o cobrament, amb interrupció del termini previst en l'article 271 d'aquest text refós. Una vegada aprovada definitivament l'instrument de planejament o atorgada la llicència que permeta la legalització de la construcció, s'ha de revocar la sanció inicial i imposar la prevista en l'article 285.1 d'aquest text refós, en el grau que corresponga.

*Article 276. Procediment sancionador.*

1. La potestat sancionadora s'exercirà per mitjà del procediment establert en la legislació general aplicable.

2. El termini per a resoldre l'expedient sancionador serà de sis mesos comptador des de la data de la seua iniciació, termini ampliable, com a màxim, per altres sis mesos mitjançant un acord adoptat per l'òrgan competent per a iniciar el procediment.

4. Cuando no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

*Artículo 274. Reglas para la determinación de la sanción.*

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento del orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.

2. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de empresa promotora, constructora o la dirección de la obra recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de empresa promotora, constructora y dirección de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

3. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por la persona interesada con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.

4. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por la persona interesada dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reducirá en un noventa y cinco por cien.

5. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

6. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario a cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del 50 % en el importe de la sanción propuesta.

7. Cuando, con posterioridad a la imposición de la multa, pero antes del inicio del procedimiento de apremio, la persona obligada proceda voluntariamente a la completa reposición de la realidad física ilegalmente alterada y a la reparación de los posibles daños causados, la administración actuante condonará la multa en el 50 % de su cuantía.

*Artículo 275. Incidencia en los procesos sancionadores de los procedimientos de regularización.*

1. 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 este texto refundido, 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 270 de este texto refundido.

2. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que permita la legalización de la construcción, instalación o uso, proseguirá el procedimiento sancionador, aplicándose la sanción prevista en el artículo 285.1 en el grado que por ley corresponda.

3. 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 271 de este texto refundido. 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 285.1 de este texto refundido, en el grado que corresponda.

*Artículo 276. Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación general aplicable.

2. El plazo para resolver el expediente sancionador será de seis meses contado desde la fecha de su iniciación, plazo ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento.





3. Transcorregut el termini màxim per a resoldre sense que es dicte una resolució, s'entendrà caducat el procediment. En el cas que la infracció no haja prescrit, haurà d'iniciar-se un nou procediment sancionador.

*Article 277. Infraccions connexes.*

1. En els casos en què s'instruïra expedient sancionador per dos o més infraccions tipificades entre les quals existisca relació de causa a efecte, s'imposarà una sola sanció, que serà la que corresponga a la més greu en la quantia màxima. En els altres casos, a les persones responsables de dos o més infraccions urbanístiques se'ls imposaran les multes corresponents a cada una de les diverses infraccions comeses.

2. També serà procedent la imposició d'una única sanció a pesar de l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents quan una d'aquestes haja sigut mitjà imprescindible per a cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derive necessàriament la de les altres. En aquests casos s'imposarà la sanció més greu de les que corresponguen a les diverses infraccions urbanístiques comeses, i dins dels marges establits legalment per a aquesta.

*Article 278. Qüestions incidentals del procediment sancionador.*

1. Quan en ocasió de la tramitació dels expedients administratius que s'instruïsquen per infracció urbanística es despreguen indicis del caràcter d'il·lícit penal del fet, l'òrgan instructor de l'expedient ho posarà en coneixement del Ministeri Fiscal, als efectes de l'exigència de les responsabilitats d'orde penal en què hagen pogut incórrer les persones infractores, i suspèn timerà la tramitació de l'expedient administratiu mentre que no recaiga una resolució del Ministeri Fiscal o una resolució judicial ferma. La sanció penal exclourà la imposició de sanció administrativa, però no l'adopció de les mesures de restauració de la legalitat i de la realitat física alterada.

2. Quan, en qualsevol fase dels procediments que s'instruïsquen com a conseqüència d'una infracció urbanística, l'òrgan administratiu actuant aprecie que hi ha indicis de l'existència d'una altra infracció administrativa per al coneixement de la qual no siga competent, ho comunicarà a l'òrgan que considere que ho siga.

3. Iniciat el procediment sancionador, l'òrgan que haja acordat la seua iniciació, o el que siga l'adequat per a resoldre, si ja s'haguera elevat l'expedient al competent per a imposar la sanció, podrà adoptar les mesures cautelars que considere necessàries per a assegurar el cessament de l'actuació que done lloc al procediment, la no-producció de perjudis a l'interés general o de les i els particulars afectats i l'efectivitat de les indemnitzacions o de la sanció que presumiblement es pogueren declarar o imposar. Si no s'haguera fet amb motiu de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística, podrà acordar-se l'anotació en el registre de la propietat de la incoació del procediment, si la naturalesa de l'actuació o la inactivitat que va donar lloc al procediment així ho permeta.

*Article 279. Rescabament de danys i perjudis.*

Els que com a conseqüència d'una infracció urbanística patisquen dany o perjudi podran exigir de qualsevol les persones infractores, amb caràcter solidari, el rescabament i la indemnització dels danys o perjudis causats.

Secció II

De les infraccions molt greus i les seues sancions

*Article 280. Actuacions il·legals en sòls protegits.*

Se sancionarà amb multa del cent al dos-cents per cent del valor de les obres il·legals executades als que realitzen en terrenys destinats pel planejament a zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments públics, o en àmbits de sòl no urbanitzable subjectes a protecció, obres, instal·lacions o accions que incomplisquen les normes relatives a l'ús i a l'edificació. L'import de la multa no serà inferior als tres mil euros.

3. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

*Artículo 277. Infracciones connexas.*

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, que será la que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, a las personas responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

2. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas cometidas, y dentro de los márgenes establecidos legalmente para ella.

*Artículo 278. Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.*

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir las personas infractoras, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad y de la realidad física alterada.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al órgano que considere que lo sea.

3. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse por el órgano que hubiera acordado su iniciación, o el llamado a resolver, si ya se hubiere elevado el expediente al competente para imponer la sanción, cuantas medidas cautelares sean necesarias para asegurar el cese de la actuación que diere lugar al procedimiento, la no producción de perjuicios al interés general o de las y los particulares afectados y la efectividad de las indemnizaciones o de la sanción que presumiblemente se pudieren declarar o imponer. Si no se hubiere hecho con motivo del expediente de restauración de la legalidad urbanística, podrá acordarse la anotación en el registro de la propiedad de la incoación del procedimiento, si la naturaleza de la actuación o inactividad que diere lugar al procedimiento así lo permita.

*Artículo 279. Resarcimiento de daños y perjuicios.*

Quienes como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de las personas infractoras es, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización de los daños o perjuicios causados.

Sección II

De las infracciones muy graves y sus sanciones

*Artículo 280. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.*

Se sancionará con multa del cien al doscientos por cien del valor de las obras ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos, o en ámbitos de suelo no urbanizable sujetos a protección, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los tres mil euros.



*Article 281. Parcel·lacions en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació.*

1. Els que realitzen parcel·lacions urbanístiques il·legals en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació, tipificades molt greus, o els que les autoritzen, seran sancionats amb multa del vint al trenta per cent del valor en venda dels lots fraccionats.

2. Aquesta sanció s'imposarà en la quantia màxima si la divisió realitzada lesiona el valor específic que, si és el cas, protegeixca l'ordenament urbanístic. En tot cas, l'import de la multa no serà mai inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de la parcel·la corresponent.

Secció III

De les infraccions greus i les seues sancions

*Article 282. Infraccions en matèria d'edificació.*

1. S'imposarà multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra il·legal executada, sempre que la infracció no estiguera qualificada com a molt greu, als que realitzen obres d'edificació que no corresponguen amb l'ús del sòl en què s'executen, o que superen l'ocupació permesa de la parcel·la o solar, o l'alçària, la superfície o el volum edificables, o que incomplisquen les reculades a límits o que superen l'aprofitament resultant del planejament. L'import de la multa no serà inferior a sis-cents euros.

2. En particular, s'inclouen en la infracció tipificada en l'apartat anterior les actuacions següents:

a) La realització d'accions constructives o no constructives en contra de l'ús, destinació i naturalesa que corresponga al sòl en què s'executen.

b) L'incompliment de l'aprofitament urbanístic fixat en el planejament.

c) L'excés d'edificació sobre la permesa pel planejament.

d) L'edificació de soterranis, semisoterranis, àtics o entreplantes no permesos pel planejament.

e) L'excés sobre l'alçària determinada en el planejament.

f) L'incompliment de les regles de distància de les edificacions entre si i en relació amb les vies públiques, espais lliures i límits.

g) L'edificació en parcel·les la superfície de la qual siga inferior a l'establida com a mínima edificable. En aquest cas, la multa es graduarà en funció de la major o menor desproporció que existisca entre la superfície de la parcel·la edificada i la superfície de la parcel·la mínima segons el pla.

h) La demolició d'edificacions no permesa pel planejament urbanístic.

3. Se sancionarà amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra realitzada l'execució d'obres prohibides en edificis qualificats fora d'ordenació. L'import de la multa no serà inferior als sis-cents euros.

*Article 283. Actuació en edificis catalogats.*

1. Se sancionarà amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor del sòl els que arruïnaren o destruïren il·legalment un edifici catalogat.

2. S'inclou en la infracció tipificada en l'apartat anterior la demolició, destrucció o deformació en qualsevol altra forma, totalment o parcialment, de construccions, edificis i altres immobles objecte de protecció especial pel planejament urbanístic pel seu caràcter monumental, històric, artístic, arqueològic, cultural, típic o tradicional, o, si és el cas, del dany produït al bé protegit.

3. Se sancionarà amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra executada la realització de construccions en llocs immediats o en immobles que formen part d'un grup d'edificis de caràcter històric-artístic, arqueològic, típic o tradicional que infringisquen les corresponents normes o règim jurídic de protecció i trenquen l'harmonia del grup o produïsquen el mateix efecte en relació amb algun edifici de gran importància o qualitat dels caràcters indicats. La graduació de la multa es realitzarà en atenció al caràcter greu o lleu de l'afectació produïda.

4. L'import de la multa no podrà ser inferior al cinquanta per cent del valor de la part de l'edificació arruïnada o destruïda i tampoc podrà ser inferior a sis-cents euros.

*Artículo 281. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación.*

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación, tipificadas muy graves, o quienes las autoricen, serán sancionados con multa del veinte al treinta por cien del valor en venta de los lotes fraccionados.

2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Sección III

De las infracciones graves y sus sanciones

*Artículo 282. Infracciones en materia de edificación.*

1. Se impondrá multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ilegal ejecutada, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten, o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar, o la altura, la superficie o volumen edificables, o que incumplan los retranqueos a linderos o que superen el aprovechamiento resultante del planeamiento. El importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.

2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:

a) La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.

b) El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.

c) El exceso de edificación sobre la permitida por el planeamiento.

d) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.

e) El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.

f) El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

g) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.

h) La demolición de edificaciones no permitida por el planeamiento urbanístico.

3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los seiscientos euros.

*Artículo 283. Actuación en edificios catalogados.*

1. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor del suelo quienes arruïnaren o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.

2. Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente, de construcciones, edificios y otros inmuebles objeto de protección especial por el planeamiento urbanístico por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido.

3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.

4. El importe de la multa no podrá ser inferior al cincuenta por cien del valor de la parte de la edificación arruïnada o destruida y tampoco podrá ser inferior a seiscientos euros.



*Article 284. Altres infraccions.*

1. L'incompliment de les obligacions legals o els compromisos assumits per mitjà de conveni urbanístic per a l'execució del planejament se sancionarà d'acord amb el que preveu el conveni.
2. A les i els propietaris que no efectuen la inspecció periòdica de construccions, i estan obligats legalment a això, se'ls sancionarà amb multa de sis-cents a sis mil euros.
3. Als qui realitzen divisió de terrenys en zona urbana que contradiga les determinacions de l'ordenació urbanística, se'ls sancionarà amb multa del deu al quinze per cent del valor dels terrenys afectats. La mateixa pena s'imposarà als que realitzen parcel·lacions urbanístiques en zona urbana que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística. En tot cas, l'import de la multa no serà inferior a sis-cents euros.
4. Incorreran en infracció urbanística greu, sancionable amb multa de sis mil a seixanta mil euros, les companyies de subministraments i serveis que incomplisquen les seues obligacions prescrites per aquest text refòs en matèria de disciplina urbanística. A aquests efectes, es presumeix que es presta serveis quan la companyia percep contraprestació de la persona usuària, encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i la part perceptora del servei.
5. Se sancionarà amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'edifici, planta, local o dependència a qui altere l'ús a què estigueren destinats pel planejament urbanístic. L'import de la multa no serà inferior als sis-cents euros.
6. Les obres d'urbanització i implantació de serveis sense la corresponent autorització urbanística que es realitzen en sòl no urbanitzable se sancionaran amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor d'aquestes. La quantia mínima d'aquestes sancions és, en tot cas, de sis-cents euros. En sòl urbanitzat o amb programa aprovat, la sanció serà del cinquanta al cent per cent del valor de l'obra executada sense autorització o sense ajustar-se a les condicions d'aquesta, llevat que aquestes obres foren susceptibles de legalització, i en aquest cas la sanció serà del cinc per cent del valor de l'obra executada. La sanció que s'imposa no podrà ser inferior a sis-cents euros.

Secció IV

De les infraccions lleus i les seues sancions

*Article 285. Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions.*

1. L'execució d'obres, instal·lacions o demolicions realitzades sense llicència o ordre d'execució, quan siguen legalitzables per ser conformes a l'ordenament urbanístic vigent en el moment de la seua realització, serà sancionada amb multa del dos al sis per cent del valor de l'obra o instal·lació executada. La multa no podrà ser inferior a tres-cents euros.
2. Se sancionaran amb multa del dos al sis per cent del valor dels terrenys afectats les parcel·lacions que, sense contradir el planejament en vigor, es realitzen sense títol habilitant. La multa no podrà ser inferior a tres-cents euros.
3. Seran sancionats amb multa de l'un al cinc per cent del seu valor els que duguen a terme sense llicència tancaments de finques, sense que la multa pugua ser inferior a tres-cents euros.
4. Les companyies de subministraments i serveis que incomplisquen els requeriments d'informació sobre la prestació dels seus serveis per a l'autoritat competent per al manteniment de la disciplina urbanística, incorreran en infracció lleu, que serà sancionada amb multa de sis-cents a tres mil euros.

CAPÍTOL IV

*Administracions competents en disciplina urbanística*

*Article 286. Competències dels municipis.*

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquest text refòs correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia, excepte en aquells casos en què expressament s'establisca en aquest text refòs que el seu exercici correspon a la comunitat autònoma en règim concurrent o exclusiu. A aquest efecte, els municipis estan facultats per a la imposició de les sancions previstes en aquest text refòs la quantia de les quals excedisca els imports previstos en la legislació de règim local

*Artículo 284 Otras infracciones.*

1. El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará conforme a lo previsto en el convenio.
2. A las y los propietarios que no efectuaren la inspección periódica de construcciones, estando obligados legalmente a ello, se les sancionará con multa de seiscientos a seis mil euros.
3. A quienes realicen división de terrenos en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística se les sancionará con multa del diez al quince por cien del valor de los terrenos afectados. Igual pena se impondrá a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística. En todo caso, el importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.
4. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de seis mil a sesenta mil euros, las compañías de suministros y servicios que incumplan sus obligaciones prescrites por este texto refundido en materia de disciplina urbanística. A estos efectos, se presume que se presta servicio cuando la compañía percibe contraprestación de la persona usuaria, aunque no se haya formalizado contrato o acuerdo alguno entre aquella y la parte perceptora del servicio.
5. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor del edificio, planta, local o dependencia a quienes alteraren el uso a que estuviesen destinados por el planeamiento urbanístico. El importe de la multa no será inferior a los seiscientos euros.
6. Las obras de urbanización e implantación de servicios sin la correspondiente autorización urbanística que se realicen en suelo no urbanizable se sancionarán con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de seiscientos euros. En suelo urbanizado o con programa aprobado, la sanción será del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de esta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por cien del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a seiscientos euros.

Sección IV

De las infracciones leves y sus sanciones

*Artículo 285. Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.*

1. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización, será sancionada con multa del dos al seis por cien del valor de la obra o instalación ejecutada. La multa no podrá ser inferior a trescientos euros.
2. Se sancionarán con multa del dos al seis por cien del valor de los terrenos afectados las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante. La multa no podrá ser inferior a trescientos euros.
3. Serán sancionados con multa del uno al cinco por cien de su valor quienes lleven a cabo sin licencia cierres y vallados de fincas, sin que la multa pueda ser inferior a trescientos euros.
4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos de información sobre la prestación de sus servicios por la autoridad competente para el mantenimiento de la disciplina urbanística, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de seiscientos a tres mil euros.

CAPÍTULO IV

*Administraciones competentes en disciplina urbanística*

*Artículo 286. Competencias de los municipios.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en este texto refundido corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente se establezca en este texto refundido que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo. A tal efecto, los municipios están facultados para la imposición de las sanciones previstas en este texto refundido cuya cuantía exceda de los importes previstos en la





com a límit per a la imposició de sancions per infracció d'ordenances municipals.

2. De la mateixa manera, i excepte en els casos que expressament es preveja que el seu exercici correspon a la comunitat autònoma en règim concurrent o exclusiu, correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia l'exercici de les potestats administratives de protecció de la legalitat urbanística.

3. En l'exercici de les seues competències pròpies, els municipis podran sol·licitar l'assistència i col·laboració tant de la diputació provincial com de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Per al millor exercici de les seues competències en matèria de disciplina urbanística, i en els termes establits en la legislació de règim local, els municipis podran associar-se entre si i amb altres administracions i constituir mancomunitats o consorcis.

5. La inactivitat municipal en l'exercici de les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística, sense perjudi de les responsabilitats a què poguera donar lloc, podrà ser recorreguda per les persones interessades davant la judicatura i els tribunals, en els termes establits la legislació de la jurisdicció contenciosa administrativa.

#### *Article 287. Substitució autònoma en les competències municipals.*

1. Quan l'administració autònoma tinga coneixement que s'estiguen duent a terme actuacions respecte de les quals, de conformitat amb aquest text refós, l'adopció de les mesures de disciplina urbanística correspon amb el caràcter de competència pròpia al municipi, ho comunicarà a l'administració municipal perquè aquesta adopte les mesures legals que corresponga.

2. Quan un municipi mostre inactivitat o negligència en l'exercici de les seues competències pròpies de protecció de la legalitat urbanística i de sanció de les infraccions urbanístiques, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà assumir la competència per substitució, en els termes establits en la legislació reguladora de les bases del règim local, després del requeriment a l'entitat local i sempre que la infracció afectara competències de la Generalitat.

3. Perquè siga procedent l'actuació de la Generalitat per substitució es requerirà que la infracció de què es tracte siga greu o molt greu i que existisquen interessos supralocals específics afectats.

#### *Article 288. Competències de la Generalitat.*

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquest text refós correspondrà a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, quan es tracte d'infraccions greus o molt greus cometes en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable. Quan la Generalitat inici en aquests casos l'exercici de la seua competència, el municipi haurà d'abstindre's de tota actuació en el mateix assumpte des del moment que reba l'oportuna comunicació, i remetrà a l'administració autònoma les actuacions que fins a eixe moment haguera, si és el cas, realitzat.

2. En els casos de l'apartat anterior, correspondrà també a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, l'exercici de les potestats administratives de protecció de la legalitat urbanística.

3. En els casos en què les competències les exercite la Generalitat, es donarà també trasllat de la proposta de resolució al municipi afectat, en el mateix tràmit d'audiència a les persones imputades, perquè pugui al·legar el que considere oportú.

4. Les competències autònòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquest text refós les exercirà l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

### CAPÍTOL V

#### *Inspecció urbanística*

#### *Article 289. Concepte.*

1. La inspecció urbanística és l'activitat que els òrgans administratius competents en matèria d'urbanisme han de realitzar a fi de comprovar que les edificacions i l'ús del sòl s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic.

legislación de régimen local como límite para la imposición de sanciones por infracción de ordenanzas municipales.

2. Del mismo modo, y salvo en los casos que expresamente se prevea que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo, corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En el ejercicio de sus competencias propias, los municipios podrán solicitar la asistencia y colaboración tanto de la diputación provincial como de la conselleria competente en materia de urbanismo.

4. Para el mejor ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística, y en los términos establecidos en la legislación de régimen local, los municipios podrán asociarse entre sí y con otras administraciones constituyendo mancomunidades o consorcios.

5. La inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera dar lugar, podrá ser recurrida por las personas interesadas ante los jueces la judicatura y tribunales, en los términos establecidos la legislación de la jurisdicción contencioso-administrativa.

#### *Artículo 287. Sustitución autònoma en las competencias municipales.*

1. Cuando la administración autònoma tuviera conocimiento de que se estén llevando a cabo actuaciones respecto de las cuales, de conformidad con este texto refundido, la adopción de las medidas de disciplina urbanística corresponde con el carácter de competencia propia al municipio, lo comunicará a la administración municipal para que esta adopte las medidas legales que corresponda.

2. Cuando un municipio mostrara inactividad o negligencia en el ejercicio de sus competencias propias de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones urbanísticas, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la entidad local y siempre y cuando la infracción afectara a competencias de la Generalitat.

3. Para que proceda la actuación de la Generalitat por sustitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave o muy grave y que existan específicos intereses supralocales afectados.

#### *Artículo 288. Competencias de la Generalitat.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en este texto refundido correspondrá a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrència con la municipal, cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Iniciado por la Generalitat en estos supuestos el ejercicio de su competencia, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la administración autònoma las actuaciones que hasta dicho momento hubiera, en su caso, desarrollado.

2. En los supuestos del apartado anterior, correspondrá también a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrència con la municipal, el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En los casos en los que las competencias se ejerciten por la Generalitat, se dará también traslado de la propuesta de resolución al municipio afectado, en el mismo trámite de audiencia a las personas imputadas, para que pueda alegar lo que estime oportuno.

4. Las competencias autònòmicas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en este texto refundido se ejercerán por la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

### CAPÍTULO V

#### *Inspección urbanística*

#### *Artículo 289. Concepto.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

2. La inspecció urbanística és una funció d'inexcusable exercici per als organismes a què atribueix aquest text refós.

*Article 290. Competència sobre inspecció urbanística.*

1. La funció inspectora serà desenvolupada, en l'àmbit de les seues competències respectives, pels municipis i per la Generalitat.

2. La realització de la inspecció es realitzarà sota la superior autoritat i direcció de l'òrgan de govern que corresponga i serà exercida pel personal a qui s'atribuïska aquesta comesa dins de cada un d'ells.

3. La inspecció autònoma podrà sol·licitar de les administracions municipals les dades i antecedents que siguen necessaris per a l'exercici de les seues competències.

4. Les forces i cossos de seguretat, en l'àmbit de les competències respectives, col·laboraran amb la funció inspectora, i prestaran auxili quan se'ls sol·licite.

5. El personal adscrit a la inspecció urbanística tindrà la consideració d'agent de l'autoritat i estarà capacitat per a demanar, amb aquest caràcter, la informació, documentació i ajuda material que necessite per al compliment adequat de les seues funcions. Aquest personal està facultat per a requerir i examinar qualsevol classe de documents relatius al planejament, comprovar l'adequació dels actes d'edificació i ús del sòl a la normativa urbanística i territorial aplicable i obtenir la informació necessària per al compliment de les seues funcions. En la seua actuació se li haurà de facilitar lliure accés a les finques, edificacions o locals on es realitzen les obres o usos que es pretenguen inspeccionar i que no tinguen la condició de domicili o de lloc assimilat a aquest.

6. Quan es considere necessari deixar constància de qualsevol actuació urbanística, la inspecció alçarà la corresponent acta que contindrà les dades identificatives de totes les persones intervinents, siguen propietàries, promotores, constructors, personal tècnic o persones usuàries, i descriurà sucintament els elements essencials de l'actuació.

Les actes de la inspecció urbanística gaudeixen de valor probatori i presumpció de veracitat, sense perjudi de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos puguen assenyalar o aportar els administrats.

## CAPÍTOL VI

### *L'Agència Valenciana de Protecció del Territori*

*Article 291. Creació i naturalesa jurídica.*

1. Es crea l'Agència Valenciana de Protecció del Territori com a organisme autònom de la Generalitat, amb personalitat jurídica pública, patrimoni i tresoreria propis i autonomia de gestió, per a l'exercici de les competències autonòmiques en matèria de disciplina urbanística. Els municipis podran delegar les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística sobre sòl no urbanitzable a l'Agència, per mitjà de l'aprovació pel ple de l'ajuntament de l'acord d'adhesió a l'Agència.

2. L'Agència és un organisme autònom de la Generalitat, dels previstos per l'article 154 de la Llei 1/2015, de 6 de febrer, de la Generalitat, d'Hisenda Pública, del Sector Públic Instrumental i de Subvencions, facultada per a exercir les potestats administratives en matèria de disciplina urbanística sobre il·lícits que es produïsquen sobre sòl no urbanitzable, siga aquest comú o protegit.

3. Correspondrà al Consell, a través de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, l'aprovació i la publicació, en el termini màxim de dotze mesos, dels estatuts de l'Agència i de l'acord model d'adhesió dels municipis que s'incorporen voluntàriament a l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

*Article 292. Objecte i finalitats.*

1. L'objecte de l'Agència és exercir les potestats administratives de disciplina urbanística respecte d'infraccions greus o molt greus comeses en sòl no urbanitzable, comú o protegit, en el territori dels municipis que s'adherisquen per mitjà de l'acord d'adhesió. Això inclou l'exercici de les funcions d'inspecció, i l'inici, tramitació, resolució i execució dels procediments de restauració de la legalitat urbanística, els procediments sancionadors urbanístics i la impugnació de llicències muni-

2. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por este texto refundido.

*Artículo 290. Competencia sobre inspección urbanística.*

1. La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los municipios y por la Generalitat.

2. La realización de la inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda y será desempeñada por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. La inspección autonómica podrá solicitar de las administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias.

4. Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.

5. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material necesite para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a este.

6. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean propietarias, promotoras, constructoras, personal técnico o personas usuarias, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

Las actas de la inspección urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

## CAPÍTULO VI

### *La Agencia Valenciana de Protección del Territorio*

*Artículo 291. Creación y naturaleza jurídica.*

1. Se crea la Agencia Valenciana de Protección del Territorio como organismo autónomo de la Generalitat, 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 delegar sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sobre suelo no urbanizable a la Agencia, mediante la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del acuerdo de adhesión a la Agencia.

2. La Agencia es un organismo autónomo de la Generalitat, de los previstos por el artículo 154 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 este común o protegido.

3. Corresponderá al Consell, mediante la conselleria competente en materia de urbanismo, la aprobación y publicación, en el plazo máximo de doce meses, de los estatutos de la Agencia y del acuerdo tipo de adhesión de los municipios que voluntariamente se incorporen a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

*Artículo 292. Objeto y fines.*

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 mediante el acuerdo de adhesión. 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



cipals, presumptament il·legals, davant de la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb la competència atorgada per aquest text refòs en els articles 263 i 289. Tot això, sense perjudici de l'exercici, per part de l'Agència, de les competències ordinàries en les matèries mencionades en aquest paràgraf respecte d'il·lícits comesos en sòl no urbanitzable pertanyent a municipis de la Comunitat Valenciana que no s'adherisquen a l'Agència, dins de la regulació esmentada establida en aquest text refòs.

2. L'Agència té per finalitat essencial vetlar per la utilització racional i legal del sòl conformement al que disposa aquest text refòs i la resta de legislació urbanística.

#### Articles 293. Funcions.

Són funcions de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori:

a) La inspecció i vigilància urbanística sobre els actes d'edificació i ús en sòl no urbanitzable.

b) L'adopció de les mesures cautelars previstes en aquest text refòs, especialment les de suspensió dels actes d'edificació i ús del sòl que es facen en sòl no urbanitzable sense les autoritzacions municipals i autonòmiques preceptives o incomplint les condicions de les autoritzacions atorgades.

c) L'inici, la instrucció i la resolució dels procediments de reposició de la legalitat urbanística i dels procediments sancionadors per infraccions urbanístiques; en els dos casos, per il·lícits comesos en sòl no urbanitzable.

d) La formulació a les diverses administracions de tota classe de sol·licituds i peticions dels informes que es consideren pertinents per a assegurar el millor compliment de la legalitat urbanística.

e) La denúncia davant del Ministeri Fiscal i els òrgans de l'ordre jurisdiccional penal dels fets que, de resultes de les actuacions practicades, es consideren constitutius de delictes.

f) El requeriment per a l'anul·lació de llicències urbanístiques contràries a la normativa vigent, així com la impugnació eventual d'aquestes davant de la jurisdicció contenciosa administrativa.

g) L'assessorament i assistència als municipis adherits a l'Agència en les matèries de la seua competència, així com la proposta a la conselleria competent en matèria d'urbanisme de modificar o adoptar normes legals o reglamentàries necessàries per a un compliment millor de la legalitat urbanística.

h) Les competències d'inspecció, supervisió, restabliment de la legalitat urbanística i sanció respecte d'infraccions comeses en sòl no urbanitzable en municipis que s'hagen adherit voluntàriament a l'Agència, en les condicions que es determinen en l'acord d'adhesió corresponent, al qual els ajuntaments hauran d'adherir-se.

i) L'exercici de qualsevol altra competència que en matèria de disciplina urbanística corresponga a la Generalitat, segons aquest text refòs.

#### Article 294. Règim jurídic i seu.

1. L'Agència es regirà pel que es disposa en aquest capítol, la seua normativa de desenvolupament i per la Llei 1/2015, de 6 de febrer, de la Generalitat, d'Hisenda Pública, del Sector Públic Instrumental i de Subvencions, i estarà subjecta al dret administratiu. A més, disposarà de les potestats públiques necessàries per al compliment de les seues finalitats.

2. De conformitat amb el que disposa l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, els actes i resolucions dictats pels òrgans de l'Agència posen fi a la via administrativa.

3. L'Agència estarà adscrita a la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. L'Agència de Protecció del Territori té la seua principal a qualsevol localitat de la Comunitat Valenciana que establisca el consell de direcció a proposta del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, sense perjudici que puguem existir dependències de l'agència a altres ciutats de la Comunitat Valenciana.

#### Article 295. Adhesió dels municipis.

1. La incorporació d'un municipi a l'Agència requereix un acord d'adhesió del ple municipal adoptat per majoria absoluta, el qual haurà

la impugnació de llicències municipals, presumptament ilegals, ante la jurisdicció contencioso-administrativa, conforme a la competencia otorgada por en este texto refundido en los artículos 263 y 288. 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 a la Agencia, dentro de la regulación mencionada establecida en este texto refundido.

2. La Agencia tiene por finalidad esencial velar por la utilización racional y legal del suelo conforme a lo dispuesto en este texto refundido y el resto de legislación urbanística.

#### Artículo 293. 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 este texto refundido, 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 procedimientos de reposición de la legalidad urbanística y de los sancionadores, por infracciones urbanísticas, en ambos casos por ilícitos cometidos en suelo no urbanizable.

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 acuerdo de adhesión, al que los ayuntamientos deberán adherirse.

i) El ejercicio de cualquier otra competencia que en materia de disciplina urbanística corresponda a la Generalitat, según este texto refundido.

#### Artículo 294. Régimen jurídico y sede.

1. La Agencia se regirá por lo dispuesto en este capítulo, su normativa de desarrollo y por la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, y estará sujeta al derecho administrativo. Además, dispondrá de las potestades públicas necesarias para el cumplimiento de sus fines.

2. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los actos y resoluciones dictados por los órganos de la Agencia ponen fin a la vía administrativa.

3. La Agencia estará adscrita a la conselleria competente en materia de urbanismo.

4. La Agencia de Protección del Territorio tendrá su sede principal en cualquier localidad de la Comunitat Valenciana que establezca el consejo de dirección a propuesta del conseller o consellera competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de que puedan existir dependencias de la agencia en otras ciudades de la Comunitat Valenciana.

#### Artículo 295. Adhesión de los municipios.

1. La incorporación de un municipio a la Agencia requiere un acuerdo de adhesión del pleno municipal adoptado por mayoría absoluta, el





de ser confirmat per la direcció gerència de l'Agència. Aquesta adhesió serà publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. L'acord s'ajustarà, en la forma i el contingut, a l'acord model d'adhesió que s'establisca reglamentàriament.

2. L'adhesió necessàriament produirà l'atribució a l'Agència de les competències d'inspecció, supervisió, sanció i restabliment de la legalitat urbanística que corresponguen al municipi integrat voluntàriament en aquella, en els supòsits d'infraccions urbanístiques greus o molt greus comesos sobre el seu territori, sempre que ocorreguen en sòl no urbanitzable, siga aquest comú o protegit.

3. L'Agència exercirà de manera efectiva aquestes competències des del moment en què es determine en l'acord d'adhesió; aquest exercici estarà condicionat en tot cas a la publicació d'aquest en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. L'Agència únicament tindrà competència per a tramitar els procediments indicats respecte d'infraccions comeses amb posterioritat al 20 d'agost de 2014.

#### *Article 296. Obligacions dels municipis adherits*

Els municipis adherits a l'Agència assumeixen les obligacions següents:

a) De conformitat amb el que es preveu en l'article 288 d'aquest text refós, en assumir la Generalitat de manera efectiva l'exercici de la seua competència en sòl no urbanitzable, l'ajuntament corresponent s'abstindrà d'incoar, tramitar i resoldre expedients sancionadors i de restauració de la legalitat urbanística en el sòl no urbanitzable del seu municipi, respecte d'edificacions que es comencen a construir després de l'adhesió a l'Agència, sempre que s'estiga davant d'infraccions greus o molt greus.

b) L'ajuntament designarà una persona representant electa que serà la responsable davant de l'Agència de la correcta remissió dels documents requerits per aquesta, així com de l'assistència adequada sobre el terreny per a una execució eficaç dels expedients tramitats.

c) L'ajuntament adherit comunicarà a l'Agència tots els actes d'ús o edificació dels quals tinga coneixement i que es duguen a terme en sòl no urbanitzable dins del seu terme municipal, sempre que d'aquests es puga derivar la comissió d'algun tipus d'infracció urbanística que puga qualificar-se com a greu o molt greu. En aquest sentit, l'ajuntament haurà de remetre a l'Agència una acta de denúncia i inspecció signada per la inspecció urbanística, policia municipal o equivalent, segons el model que establisca la mateixa Agència. Igualment, es remetrà un informe tècnic subscrit per l'arquitecte o arquitecta municipal, segons el model establert.

d) En la tramitació dels procediments sancionadors i de restauració de la legalitat urbanística que se segueixen en l'Agència, el personal tècnic de l'ajuntament emetrà qualsevol altre informe que l'Agència els sol·licite.

e) La Policia Local col·laborarà en les actuacions que se li requereixen per part de l'Agència, fonamentalment respecte de l'alçament d'actes i denúncies, comprovacions de l'estat d'obres, desenvolupament d'activitats i execució de tasques de restauració, així com auxili en l'execució de les mesures cautelars que adopte l'Agència, entre les quals es troben la paralització i precintament d'activitats en curs.

f) L'Agència proveirà l'ajuntament corresponent d'un precinte oficial amb el logo de la Generalitat per tal que aquesta corporació l'utilitze en l'execució de les mesures cautelars a les quals es refereix en l'apartat anterior.

g) L'alcaldia dictarà un ban municipal en el qual s'informe el veïnat de l'adhesió a l'Agència i de l'objecte i les conseqüències d'aquesta acció.

#### *Article 297. Incumpliment de les obligacions dels municipis adherits.*

1. L'incumpliment de les obligacions indicades en l'apartat anterior per part d'un municipi adherit suposarà que l'Agència deixe sense efecte aquesta adhesió. La resolució de l'adhesió s'adoptarà per la direcció de l'Agència, amb una audiència prèvia del municipi en qüestió.

2. Un municipi adherit podrà igualment separar-se voluntàriament de l'adhesió a l'Agència. Això es farà per mitjà d'un acord del ple amb la majoria absoluta dels membres.

cual deberá ser confirmado por la dirección-gerencia de la Agencia. Tal adhesión será publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. El acuerdo se ajustará, en su forma y contenido, al acuerdo tipo de adhesión que se establezca reglamentariamente.

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 acuerdo de adhesión, 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.

#### *Artículo 296. Obligaciones de los municipios adheridos.*

Los municipios adheridos a la Agencia asumen las siguientes obligaciones:

a) De conformidad con lo previsto en el artículo 288 de este texto refundido, 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 a la Agencia, siempre que estemos frente a infracciones graves o muy graves.

b) El ayuntamiento designará una persona representante electa que será la 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 la inspección urbanística, policía municipal o equivalente, conforme al modelo que establezca la propia Agencia. Igualmente, se remitirá informe técnico suscrito por el arquitecto o arquitecta 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, el personal técnico del ayuntamiento emitirá 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) La alcaldía dictará un bando municipal en el que se informe al vecindario de la adhesión a la Agencia y del objeto y consecuencias de la misma.

#### *Artículo 297. 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 la adhesión se adoptará por la dirección 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.

*Article 298. Els òrgans directius.*

Els òrgans directius de l'Agència són: el consell de direcció i la direcció gerència.

*Article 299. Composició del consell de direcció.*

1. El consell de direcció està format per:
  - a) La presidència, que serà la secretària o secretari autonòmic competent en matèria de territori i urbanisme de la Generalitat.
  - b) La vicepresidència, que serà el director o directora general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat.
  - c) Les vocalies, que seran:
    - Quatre en representació dels ajuntaments adherits a l'Agència.
    - Quatre en representació de la Generalitat.
    - Una representant per cadascuna de les tres diputacions provincials.
  - d) La secretaria, funcionari o funcionària del grup A1 de la Generalitat.

2. Els Estatuts de l'Agència podran establir determinats requisits de titulació o d'experiència per a poder ser designada persona vocal del Consell de Direcció.

3. Les quatre vocalies de representació municipal seran designades entre els alcaldes o alcaldesses dels ajuntaments adherits a l'Agència, per la Federació Valenciana de Municipis i Províncies cada quatre anys, després de la celebració de les eleccions municipals.

No obstant això, a l'efecte de la primera constitució del Consell de Direcció, la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, abans de la celebració de les pròximes eleccions municipals, designarà a les persones vocals de representació municipal entre els alcaldes i alcaldesses d'aquells municipis que hagen remés a la conselleria competent en matèria d'urbanisme, dins del termini que es determine per la Presidència de l'Agència, l'Acord del Ple sol·licitant l'adhesió a aquesta.

En el cas que un dels ajuntaments deixe d'estar adherit a l'Agència, d'acord amb el procediment establert en aquesta disposició addicional, la persona que el represente perdrà automàticament la condició de vocalia de l'Agència i serà substituïda per una altra persona designada per la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, entre alcaldes o alcaldesses dels ajuntaments adherits a l'Agència.

4. Les vocalies de representació autonòmica seran nomenades: tres pel conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, i una pel conseller o consellera competent en matèria de medi ambient.

5. A la vicepresidència li correspondrà substituir a la presidència en cas de vacant, absència o impossibilitat física.

6. A la secretaria li correspondrà donar fe dels acords adoptats i estendre acta de les reunions que es duguen a terme.

*Article 300. Funcions del consell de direcció.*

El consell de direcció és l'òrgan col·legiat de direcció i control de l'Agència, amb les funcions següents:

- a) Proposar la modificació d'aquesta regulació.
- b) Proposar l'Estatut, l'estructura orgànica i la relació de llocs de treball de l'Agència.
- c) Elaborar la proposta de pressupostos de despeses i ingressos.
- d) Autoritzar les despeses amb un import igual o superior als 600.000 euros.
- e) Establir les directrius d'actuació de l'Agència i fiscalitzar l'activitat i la gestió de la Direcció.
- f) Proposar el pla anual d'inspecció urbanística, per mitjà d'una ordre de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

g) Resoldre que un municipi deixe d'estar adherit a l'Agència.

h) Aprovar la memòria anual de la gestió de l'Agència, que haurà de ser remesa a tots els ajuntaments adherits perquè en prenguen coneixement.

- i) L'aprovació dels comptes anuals.
- j) Revisar anualment l'inventari de béns i drets que integren el patrimoni de l'Agència.
- k) Tots els assumptes relacionats amb les competències de l'Agència que li sotmeta la Presidència.

*Artículo 298. Órganos directivos.*

Los órganos directivos de la Agencia son: el consejo de dirección y la dirección gerencia.

*Artículo 299. Composición del consejo de dirección.*

1. El consejo de dirección está formado por:
  - a) La presidencia, que será la secretaria o secretario autonómico competente en materia de territorio y urbanismo de la Generalitat.
  - b) La vicepresidencia, que será el director o directora general competente en materia de urbanismo de la Generalitat.
  - c) Las vocalías, que serán:
    - Cuatro en representación de los ayuntamientos adheridos a la Agencia.
    - Cuatro en representación de la Generalitat.
    - Una representante por cada una de las tres diputaciones provinciales.
  - d) La secretaria, funcionario o funcionaria del grupo A1 de la Generalitat.

2. Los Estatutos de la Agencia podrán establecer determinados requisitos de titulación o de experiencia para poder ser designada persona vocal del Consejo de Dirección.

3. Las cuatro vocalías de representación municipal serán designadas entre los alcaldes o alcaldesas de los ayuntamientos adheridos a la Agencia, por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias cada cuatro años, después de la celebración de las elecciones municipales.

Sin embargo, a efectos de la primera constitución del Consejo de Dirección, la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, antes de la celebración de las próximas elecciones municipales, designará a las personas vocales de representación municipal entre los alcaldes y alcaldesas de aquellos municipios que hayan remitido a la conselleria competente en materia de urbanismo, dentro del plazo que se determine por la Presidencia de la Agencia, el Acuerdo del Pleno solicitando la adhesión a esta.

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, la persona que lo represente perderá automáticamente la condición de vocal de la Agencia y será sustituida por otra persona designada por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, entre alcaldes o alcaldesas de los ayuntamientos adheridos a la Agencia.

4. Las vocalías de representación autonómica serán nombradas: tres por el conseller o consellera competente en materia de urbanismo, y una por el conseller o consellera competente en materia de medio ambiente.

5. A la vicepresidencia le corresponderá sustituir a la presidencia en caso de vacante, ausencia o imposibilidad física.

6. A la secretaria le corresponderá dar fe de los acuerdos adoptados y levantar acta de las reuniones que se lleven a cabo.

*Artículo 300. Funciones del consejo de dirección.*

El consejo de dirección es el órgano colegiado de dirección y control de la Agencia, con las siguientes funciones:

- a) Proponer la modificación de la presente regulación.
- b) Proponer el Estatuto, la estructura orgánica y la relación de puestos de trabajo de la Agencia.
- c) Elaborar la propuesta de presupuestos de gastos e ingresos.
- d) Autorizar los gastos por importe igual o superior a 600.000 euros.
- e) Establecer las directrices de actuación de la Agencia y fiscalizar la actividad y la gestión de la dirección.
- f) Proponer el plan anual de inspección urbanística, que será publicado mediante una orden de la conselleria competente en materia de urbanismo.

g) Resolver que un municipio deje de estar adherido a la Agencia.

h) Aprobar la memoria anual de la gestión de la Agencia, que deberá ser remitida a todos los ayuntamientos adheridos para su conocimiento.

- i) La aprobación de las cuentas anuales.
- j) Revisar anualmente el inventario de bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia.
- k) Y cuantos asuntos relacionados con las competencias de la Agencia le someta su presidente.



*Article 301. Règim de funcionament del consell de direcció.*

1. El Consell de Direcció es reunirà almenys dues vegades a l'any per convocatòria de la Presidència, bé per iniciativa pròpia o a sol·licitud de la meitat de les vocalies.

2. Per a una constitució vàlida del Consell serà necessària la presència de la Presidència, de la Secretaria o de qui les substituïska, així com de la meitat de les vocalies. En tot cas, el Consell quedarà constituït, amb caràcter automàtic, en segona convocatòria, trenta minuts després de l'hora assenyalada per a la celebració de la primera, per a la qual cosa serà suficient la presència d'almenys tres vocalies, més la Presidència o Vicepresidència i la Secretaria.

3. Els acords del Consell seran adoptats per majoria simple de vots favorables emesos per les persones assistents. En cas d'empat, el vot de la Presidència serà diriment.

4. El director o directora gerent de l'Agència participarà en totes les reunions del Consell, amb veu però sense vot.

5. La Secretaria serà exercida per un funcionari o funcionària del grup A1 de la Generalitat, designat pel Consell de Direcció entre el personal adscrit a l'Agència, que tindrà dret a veu però no a vot.

6. Podrà acudir a qualsevol reunió del Consell de Direcció el personal tècnic de l'Agència que siga requerit a aquest efecte.

7. El règim de funcionament del Consell de Direcció, en tot el que preveu aquesta disposició addicional, es regirà pel que es disposa en els articles 15 i següents de la Llei 40/2015, de Règim Jurídic del Sector Públic.

*Article 302. Nomenament de la direcció gerència.*

1. El director o directora gerent de l'Agència serà nomenat pel Consell, a proposta de la consellera o el conseller competent en matèria d'urbanisme.

2. El director o directora gerent de l'Agència haurà de tindre una titulació universitària i experiència professional en matèria d'urbanisme.

*Article 303. Funcions de la direcció gerència.*

La direcció gerència és l'òrgan executiu de l'Agència, amb les funcions següents:

- La representació ordinària de l'Agència.
- L'exercici, amb caràcter general, de les competències atribuïdes a l'Agència en l'article 3 d'aquesta disposició addicional.
- La direcció i impuls de l'activitat de l'Agència.
- La prefectura directa sobre el personal de l'Agència.
- La contractació i adquisició de béns i serveis.
- L'execució dels acords adoptats pel Consell de Direcció.

g) L'acord de convenis amb altres entitats, públiques o privades. Especialment, podran establir-se convenis amb la unitat de la Policia Nacional adscrita a la Comunitat Valenciana, el Servei de Protecció de la Naturalesa de la Guàrdia Civil (Seprona) i els agents mediambientals dependents de la conselleria amb competència en matèria de medi ambient, perquè duguen a terme actuacions d'inspecció, comprovació o tasques de manteniment de la seguretat.

h) La gestió econòmica de l'Agència i l'autorització de despeses de quantia inferior a 600.000 euros.

i) La impugnació davant de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu de les llicències municipals presumptament il·legals.

j) Confirmar l'acord d'adhesió dels ajuntaments a l'Agència.

k) Totes les competències de l'Agència no atribuïdes expressament al Consell de Direcció.

*Article 304. Personal.*

1. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori podrà comptar amb personal funcionari i laboral de l'Administració de la Generalitat i, així mateix, podrà contractar personal laboral propi per al compliment de funcions que no impliquen la participació directa o indirecta en l'exercici de les potestats públiques o en la salvaguarda dels interessos generals.

2. El personal laboral propi serà seleccionat per l'Agència, d'acord amb els principis d'igualtat, publicitat, mèrit i capacitat. L'Agència

*Artículo 301. Régimen de funcionamiento del consejo de dirección.*

1. El consejo de dirección se reunirá al menos dos veces al año por convocatoria de la presidencia, bien por iniciativa propia o a solicitud de la mitad de las vocalías.

2. Para la válida constitución del Consejo será necesaria la presencia de la presidencia, de la secretaria o de quien las sustituya, así como de la mitad de las vocalías. 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 vocalías, más la presidencia o vicepresidencia y la secretaria.

3. Los acuerdos del consejo serán adoptados por mayoría simple de votos favorables emitidos por las personas asistentes. En caso de empate, el voto de la presidencia será dirimente.

4. El director o directora gerente de la Agencia participará en todas las reuniones del consejo, con voz pero sin voto.

5. La secretaria será desempeñada por funcionario o funcionaria del grupo A1 de la Generalitat, designado por el consejo de dirección 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 de dirección el personal técnico de la Agencia que sea requerido a tal efecto.

7. El régimen de funcionamiento del consejo de dirección, 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.

*Artículo 302. Nombramiento de la dirección gerencia.*

1. El director o directora gerente de la Agencia será nombrado por el Consell, a propuesta de la consellera o el conseller competente en materia de urbanismo.

2. El director o directora gerente de la Agencia deberá contar con titulación universitaria y experiencia profesional en materia de urbanismo.

*Artículo 303. Funciones de la dirección gerencia.*

La dirección gerencia es el órgano ejecutivo de la Agencia, con las siguientes funciones:

- La representación ordinaria de la Agencia.
- El ejercicio, con carácter general, de las competencias atribuidas a la Agencia en el artículo 3 de la presente disposición adicional.
- La dirección e impulso de la actividad de la Agencia.
- La jefatura directa sobre el personal de la Agencia.
- La contratación y adquisición de bienes y servicios.
- La ejecución de los acuerdos adoptados por el consejo de dirección.

g) El acuerdo de convenios con otras entidades, públicas o privadas. En especial, podrán celebrarse convenios con la Unidad de la Policia 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 la autorización de gastos de cuantía inferior a 600.000 euros.

i) La impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de las licencias municipales presuntamente ilegales.

j) Confirmar el acuerdo de adhesión de los ayuntamientos a la Agencia.

k) Y todas las competencias de la Agencia no atribuidas expresamente al consejo de dirección.

*Artículo 304 Personal.*

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio podrá contar con personal funcionario y laboral de la Administración de la Generalitat y, asimismo, podrá contratar personal laboral propio, para el cumplimiento de funciones que no impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguarda de los intereses generales.

2. El personal laboral propio será seleccionado por la misma Agencia, de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad, mérito y



publicarà anualment en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* una relació de llocs de treball del seu personal laboral propi, amb un informe previ favorable de la conselleria competent en matèria de sector públic, sense perjudici del que resulte aplicable respecte del personal funcionari i laboral de l'Administració de la Generalitat.

#### *Article 305. Patrimoni.*

1. L'Agència tindrà, per al compliment de les seues finalitats, patrimoni propi, diferent del de l'Administració general de la Generalitat, integrat pel conjunt de béns i drets que adquirisca per qualsevol títol.

2. La gestió i l'administració dels béns i drets propis s'haurà de realitzar amb subjecció al que estableix la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat Valenciana.

3. El director o directora gerent formarà un inventari de tots els béns i drets que integren el patrimoni de l'Agència, que se sotmetrà al Consell de Direcció i es revisarà anualment.

#### *Article 306. Finançament.*

1. Els recursos econòmics de l'Agència podran provindre de les fonts següents:

- a) Les transferències consignades en els pressupostos generals de la Generalitat per a garantir el funcionament de l'Agència.
- b) Els rendiments del seu patrimoni.
- c) Les multes coercitives que calga imposar en els procediments de restauració de la legalitat urbanística.
- d) Les quanties provinents de les sancions que calga imposar en els procediments sancionadors urbanístics.
- e) Els altres ingressos que pugua percebre d'acord amb la legislació vigent.

2. El tractament dels ingressos de l'Agència ha de ser el següent:

a) Tots els ingressos han de ser considerats en el règim pressupostari i han de quedar vinculats a la satisfacció de la anualitat corresponent.

b) Els excedents dels ingressos respecte de les necessitats de manteniment seran distribuïts de la manera següent:

Un 50 % es mantindrà en la Tresoreria de l'Agència per a fer front en els exercicis següents a futures demolicions.

Un 50 % es repartirà entre els municipis adherits a l'Agència, en funció del nombre d'expedients tramitats en cada un. Aquest crèdit tindrà la consideració de patrimoni municipal del sòl i s'haurà de destinar a qualsevol de les finalitats establides en l'article 105 d'aquest text refós.

#### *Article 307. Contractació.*

1. La contractació de l'Agència es regirà per les normes generals de la contractació de les administracions públiques. En particular, se sotmetrà a aquesta legislació la contractació d'empreses privades per a dur a terme la demolició de les edificacions il·legals.

2. Actuarà com a òrgan de contractació la directora o director gerent de l'Agència, que requerirà autorització del Consell de Direcció o del Consell quan, per raó de la quantia, corresponga a aquests autoritzar la despesa.

#### *Article 308. Pressupostos.*

1. El règim econòmic i pressupostari de l'Agència s'ajustarà a les prescripcions establides en la Llei 1/2015, de 6 de febrer, d'Hisenda Pública, del Sector Pública Instrumental i de Subvencions de la Generalitat.

2. La proposta de pressupostos serà aprovada pel Consell de Direcció de l'Agència i remesa a la conselleria amb competència en matèria d'hisenda per la conselleria que tinga adscrit l'ens.

#### *Article 309. Programa anual de gestió i pla pluriennal de gestió.*

1. La Direcció Gerència de l'Agència haurà de redactar un programa anual d'actuació i un pla pluriennal de gestió que seran aprovats pel Consell de Direcció.

capacidad. La Agencia publicará anualmente en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* una relación de puestos de trabajo de su personal laboral propio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de sector público, sin perjuicio de lo que resulte de aplicación respecto del personal funcionario y laboral de la Administración de la Generalitat.

#### *Artículo 305. 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 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

3. El director o directora gerente formará un inventario de todos los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia, que se someterá al consejo de dirección y se revisará anualmente.

#### *Artículo 306. 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 105 de este texto refundido.

#### *Artículo 307. 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 la directora o director gerente de la Agencia, precisando autorización del consejo de dirección o del Consell cuando por razón de la cuantía corresponda a estos autorizar el gasto.

#### *Artículo 308. Presupuestos.*

1. El régimen económico y presupuestario de la Agencia se ajustará a las prescripciones establecidas para los organismos públicos en la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Pública Instrumental y de Subvenciones de la Generalitat.

2. La propuesta de presupuestos será aprobada por el consejo de dirección de la Agencia y remitida a la conselleria con competencia en materia de hacienda por la conselleria que tenga adscrito el ente.

#### *Artículo 309. Programa anual de gestión y Plan plurianual de gestión.*

1. La dirección gerencia de la Agencia redactará un programa anual de actuación y un plan plurianual de gestión que serán aprobados por el consejo de dirección.



2. El programa anual d'actuació inclourà, com a mínim, amb referència a un exercici complet:

a) La definició dels objectius i prioritats de l'exercici corresponent per departaments i serveis, en el marc dels objectius del pla pluriennal de gestió en què s'inserisca.

b) La previsió de resultats.

3. El pla pluriennal de gestió determinarà, com a mínim, amb una referència a un termini de cinc anys, el contingut següent:

a) La definició de l'orientació estratègica, objectius i criteris d'actuació de l'Agència.

b) L'establiment dels requeriments de mitjans materials i informàtics i d'administració electrònica, i de recursos humans necessaris per a la consecució d'aquests objectius, incloses, si escau, les percepcions retributives relacionades amb els mateixos objectius, de conformitat amb el que disposa la legislació vigent en matèria de funció pública.

c) La previsió de resultats.

4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquest text refós les exercirà l'Agència Valenciana de Protecció del Territori, d'acord amb les regles següents:

a) La incoació dels expedients sancionadors, quan siga competència de l'Agència, correspondrà, en tot cas, a la Direcció Gerència de l'Agència.

b) La resolució dels expedients sancionadors, en els casos que siguen competència de l'Agència, correspondrà al president o presidenta del Consell de Direcció.

#### *Article 310. Transparència i reutilització de dades.*

1. Com a organisme autònom de la Generalitat, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori estarà sotmesa a les obligacions de publicitat activa i dret d'accés a la informació pública establides en la normativa vigent en la matèria. Per al compliment d'aquestes obligacions, haurà de comptar amb un portal de transparència que enllaçarà amb el Portal de Transparència de la Generalitat.

2. La reutilització de la informació pública s'adaptarà a la normativa específica vigent en la matèria.

### DISOSICIONS ADDCIONALS

#### *Disposició adicional primera. Cartografia*

En la seua elaboració, tots els plans i projectes adoptaran una cartografia comuna en suport digital, homogènia i estandaritzada, en un format editable i compatible amb el programari de sistemes d'informació geogràfica, les bases i els continguts de la qual hauran de ser facilitats per l'organisme del Consell competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori. Per a procedir a l'emissió d'informes sectorials en totes les fases de consultes a les administracions afectades serà necessària l'entrega de la cartografia elaborada.

#### *Disposició adicional segona. Plataforma urbanística digital*

La conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori desenvoluparà una aplicació informàtica que facilite la participació en els procediments de planificació urbanística i que tindrà com a finalitat possibilitar la tramitació integral dels instruments de planejament urbanístic. La implementació d'aquesta aplicació es realitzarà previ desenvolupament reglamentari d'aquest precepte.

#### *Disposició adicional tercera. Entitats urbanístiques de capital públic.*

1. La Generalitat, les diputacions provincials i els municipis, així com els ens instrumentals que en depenguen podran crear i servir-se d'entitats urbanístiques de capital públic per a gestionar les competències urbanístiques i especialment per a les finalitats de redacció, gestió i execució del planejament, consultoria i assistència tècnica, prestació, implantació, ampliació, conservació o manteniment de serveis i activitats urbanitzadores, d'execució d'equipaments, així com la gestió i explotació de les obres i serveis resultants.

Aquestes societats tindran la consideració d'ens instrumentals per a la gestió directa dels serveis públics i activitats per als quals ha sigut

2. El Programa anual de actuación incluirá como mínimo, con referencia a un ejercicio completo:

a) La definición de los objetivos y prioridades del ejercicio correspondiente por departamentos y servicios, en el marco de los objetivos del plan plurianual de gestión en que se inserte.

b) La previsión de resultados.

3. El Plan plurianual de gestión determinará como mínimo, con una referencia a un plazo de cinco años, lo siguiente:

a) La definición de la orientación estratégica, objetivos y criterios de actuación de la Agencia.

b) El establecimiento de los requerimientos de medios materiales e informáticos y de administración electrónica, y de recursos humanos necesarios para la consecución de aquellos objetivos, incluidas, en su caso, las percepciones retributivas relacionadas con tales objetivos, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de función pública.

c) La previsión de resultados.

4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en este texto refundido las ejercerá la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La incoación de los expedientes sancionadores, cuando sea competencia de la Agencia, corresponderá, en todo caso, a la dirección-gerencia de la Agencia.

b) La resolución de los expedientes sancionadores, en los casos en los que sea competencia de la Agencia, corresponderá al presidente o presidenta del Consell de Direcció.

#### *Artículo 310. Transparencia y reutilización de datos.*

1. Como organismo autónomo de la Generalitat, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio estará sometida a las obligaciones de publicidad activa y derecho de acceso a la información pública establecidas a la normativa vigente en la materia. Para el cumplimiento de estas obligaciones, deberá contar con un portal de transparencia que enlazará con el Portal de Transparencia de la Generalitat.

2. La reutilización de la información pública se adaptará a la normativa específica vigente en la materia.

### DISPOSICIONES ADICIONALES

#### *Disposición adicional primera. Cartografía*

En su elaboración, todos los planes y proyectos adoptarán una cartografía común en soporte digital, homogénea y estandarizada, en un formato editable y compatible con el software de sistemas de información geográfica, cuyas bases y contenidos deberán ser facilitados por el organismo del Consell competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Para proceder a la emisión de informes sectoriales en todas las fases de consultas a las administraciones afectadas será necesaria la entrega de la cartografía elaborada.

#### *Disposición adicional segunda. 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 possibilitar la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La implementación de esta aplicación se realizará previo desarrollo reglamentario de este precepto.

#### *Disposición adicional tercera. Entidades urbanísticas de capital público.*

1. La Generalitat, las diputaciones provinciales y los municipios, así como los 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 tendrán la consideración de entes instrumentales para la gestión directa de los servicios públicos y actividades para los



constituïda i, si escau, de mitjà propi de l'administració, per a l'execució d'actuacions específiques que se li encarreguen o encomanen el seu règim serà l'establert a aquest efecte en la legislació de contractes del sector públic i en la legislació de règim jurídic del sector públic.

2. Les entitats urbanístiques poden adoptar la forma de qualsevol de les entitats integrants del sector públic institucional i s'han de regir per les normes que regulen amb caràcter general aquesta forma de personificació.

3. En els estatuts socials o, a falta d'això, en l'acord de constitució d'aquestes societats s'han d'incloure les bases de col·laboració amb altres ens públics i, si escau, privats, les quals han de preveure els aspectes tècnics urbanístics, economicofinancers, de gestió i explotació de les obres o serveis resultants de l'actuació.

4. Les aportacions socials poden fer-se en efectiu o en qualsevol classe de béns i drets avaluables econòmicament, pertanyents tant al seu patrimoni ordinari com als patrimonis públics de sòl o de naturalesa demanial.

5. En l'objecte d'aquestes entitats urbanístiques ha de constar expressament:

a) L'elaboració i la redacció de planejament de desenvolupament, projectes d'urbanització i qualssevol informes, estudis i assistència tècnica de contingut urbanístic.

b) La promoció, la gestió i l'execució d'actuacions urbanístiques. Si l'administració urbanística actuant opta per aportar o transmetre a l'entitat els terrenys o els aprofitaments urbanístics de què siga propietària i resulten afectats per l'actuació urbanística encomanada, aquesta aportació o transmissió pot ser en ple domini o limitar-se al dret de superfície, o a un altre o uns altres drets reals existents constituïts a aquest efecte.

c) La gestió, la promoció i l'execució del patrimoni públic de sòl, d'acord amb la destinació que li és propi. A aquest efecte, l'entitat pot assumir titularitats fiduciàries de disposició; les dominicals corresponen a l'administració titular.

d) La gestió de les expropiacions per a l'execució de planejament o obres determinades.

e) La conservació de la urbanització i la gestió dels serveis que en aquesta s'han de prestar de ciclo integral de l'aigua, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i infraestructures de telecomunicacions.

6. Per a la realització de l'objecte social, l'entitat urbanística pot:

a) Adquirir, transmetre, construir, modificar i extingir qualsevol classe de drets sobre béns mobles o immobles que autoritze la legislació vigent, amb vista a la millor consecució de la urbanització, l'edificació i l'aprofitament de l'àrea d'actuació.

b) Realitzar directament convenis amb els organismes competents, que hagen de coadjuvar, per raó de la seua competència, al millor èxit de la gestió.

c) Alienar, fins i tot anticipadament, les parcel·les que donen lloc als solars resultants de l'ordenació, en els termes més convenients per a assegurar-ne l'edificació en els terminis o de la forma prevista. La mateixa facultat l'assisteix per a alienar els aprofitaments urbanístics atorgats pel planejament i que han de materialitzar-se en les parcel·les resultants de l'ordenació.

d) Exercitar la gestió dels serveis implantats, fins que siguen formalment assumits per l'organisme competent si això es considerara adequat per als interessos generals.

e) Actuar com a mitjà propi de l'administració urbanística, o com a entitat purament privada en les actuacions de què es tracte i en concurrència plena amb terceres persones o entitats.

f) Ser beneficiària de les expropiacions urbanístiques que hagen de realitzar-se en desenvolupament de la seua activitat. Quan l'entitat actue com a beneficiària de l'expropiació en cas d'incompliment del deure d'edificar per la propietat, ha d'assumir davant de l'administració el deure d'edificar en els terminis que es fixen en el conveni que regule l'actuació, que en cap cas no poden ser més llargs que els atorgats inicialment per la persona propietària.

7. L'entitat pública pot constituir-se en societat pública de conservació, gestió i prestació de serveis assignats per la legislació local a l'administració local en aquesta matèria.

que ha sido constituida y, en su caso de medio propio de la administración, para la ejecución de actuaciones específicas que se le encarguen o encomienden siendo su régimen el establecido al efecto en la legislación de contratos del sector público y en la legislación de régimen jurídico del sector público

2. Las entidades urbanísticas podrán adoptar la forma de cualquiera de las entidades integrantes del sector público institucional y se regirán por las normas que regulen con carácter general dicha forma de personificación.

3. En los estatutos sociales o, en su defecto, en el acuerdo de constitución de estas sociedades se incluirán las bases de colaboración con otros entes públicos y, en su caso, privados, las cuales contemplarán los aspectos técnico-urbanísticos, económico-financieros, de gestión y explotación de las obras o servicios resultantes de la actuación.

4. Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de bienes y derechos evaluables económicamente, pertenecientes tanto a su patrimonio ordinario como a sus patrimonios públicos de suelo o de naturaleza demanial.

5. En el objeto de estas entidades urbanísticas deberá constar expresamente:

a) La elaboración y redacción de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas. Si la administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la entidad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes constituidos al efecto.

c) La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la entidad podrá asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la administración titular.

d) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas.

e) La conservación de la urbanización y la gestión de los servicios que en esta se deben prestar de ciclo integral del agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público e infraestructuras de telecomunicaciones.

6. Para la realización del objeto social, la entidad urbanística podrá:

a) Adquirir, transmitir, construir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice la legislación vigente, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente si ello se considerara adecuado para los intereses generales.

e) Actuar como medio propio de la administración urbanística, o como entidad puramente privada en las actuaciones de que se trate y en concurrència plena con terceras personas o entidades.

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 fijan en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente por la persona propietaria.

7. La entidad pública podrá constituirse en sociedad pública de conservación, gestión y prestación de servicios asignados por la legislación local a la administración local en esta materia.





8. En cas d'extinció, la liquidació de les entitats urbanístiques es realitzaria en els termes que estableixen els seus estatuts i la legislació que s'hi haja d'aplicar per raó del tipus de societat de què es tracte.

*Disposició addicional quarta. Entitats col·laboradores de l'administració.*

1. Els ajuntaments poden exercir les funcions en matèria urbanística a què es refereix aquest precepte a través d'entitats col·laboradores de l'administració, o dels diferents col·legis professionals amb relació a les competències específiques que els seus col·legiats i col·legiades ostenten, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

2. Les entitats col·laboradores de l'administració o els col·legis professionals corresponents poden exercir les funcions següents:

a) Verificar els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i la documentació corresponents a la llicència o la declaració responsable, exigits per la normativa aplicable.

b) Acreditar que els projectes i la documentació tècnica compleixen les previsions i la normativa aplicable.

c) Emetre informes sobre l'adequació de les obres a la llicència atorgada durant el procés d'execució d'aquestes.

d) Emetre l'informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la declaració responsable de llicència o de primera ocupació.

3. La regulació del sistema d'habilitació, funcionament i registre d'aquestes entitats s'ha de fer mitjançant un decret del Consell a proposta de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Els ajuntaments, en desenvolupament de la regulació a què es refereix l'apartat anterior poden establir els tipus d'infraccions, que es classifiquen en molt greus, greus i lleus, atesos els criteris següents:

a) La gravetat del perjudici que comporten per a la seguretat de persones, béns o medi ambient.

b) La reducció en la qualitat dels serveis de les entitats col·laboradores.

c) La reiteració o la prolongació.

5. Per la comissió d'infraccions poden imposar-se les sancions següents, que s'han de graduar per part dels ajuntaments per mitjà de les ordenances corresponents:

a) Per infracció lleus, multa compresa entre 6.000 i 30.000 euros.

b) Per infraccions greus, multa compresa entre 30.001 i 100.000 euros i, segons les circumstàncies de la infracció, suspensió del títol habilitant per període no inferior a sis mesos.

c) Per infraccions molt greus, multa compresa entre 100.001 i 600.000 euros i suspensió de l'habilitació per període no inferior a dotze mesos.

Segons les circumstàncies de la infracció, pot imposar-se també la revocació de l'habilitació i la supressió consegüent de la inscripció del registre de l'entitat infractora.

6. Sense perjudici de l'anterior, els ajuntaments han de garantir l'adequació entre la gravetat de l'acció o l'omissió constitutiva de la infracció i la sanció aplicada, tenint en compte que en cap cas la comissió de les infraccions pot resultar més beneficiosa per a l'infractor o infractora que el compliment de les normes infringides i considerant, especialment, de forma conjunta o separada, els criteris següents:

a) El risc o el dany ocasionat.

b) La repercussió o la transcendència social.

c) La intencionalitat de la conducta en la comissió d'infraccions.

d) El grau de benefici obtingut amb la conducta infractora.

Disposició addicional cinquena. Pla per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici.

El termini màxim per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici, en funció de l'any de construcció de l'edifici serà el següent:

Any de construcció de l'edifici	Termini límit de presentació i registre de l'informe d'avaluació de l'edifici
Anterior a 1901	31 de desembre de 2020
De 1901 a 1950	31 de desembre de 2021
De 1951 a 1971	31 de desembre de 2022
A partir de 1972	31 de desembre de l'any següent a l'any en què l'edifici complisca 50 anys

8. En caso de extinció, la liquidación de las entidades urbanísticas se realizará en los términos previstos en sus estatutos y en la legislación que sea aplicable por razón del tipo de sociedad de que se trate.

*Disposición adicional cuarta. 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 o colegiadas ostenten, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, 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 o infractora 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.

Disposición adicional quinta. 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 de 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 què el edificio cumpla 50 años

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

*Disposició transitòria primera. Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 5/2014, de 25 de juliol.*

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interès comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la informació pública abans del 20 d'agost de 2014, es continuaran tramitant d'acord amb la legislació anterior. No obstant això, el promotor o promotora podrà optar per reiniciar-ne la tramitació i acollir-se a les disposicions d'aquest text refós, o prosseguir-la d'acord amb aquesta quan els tràmits ja realitzats hi siguen compatibles.

2. De conformitat amb el que estableix la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, el procediment d'avaluació ambiental que s'hi preveu serà aplicable als plans que s'inicien a partir del 20 d'agost de 2014. No obstant això, en aquells casos en què, per no haver-se iniciat la informació al públic del pla, siga aplicable aquest text refós, el document de referència emés s'assimilarà a tots els efectes amb el document d'abast, i es continuarà la tramitació ambiental d'acord amb el que preveu la Llei 21/2013 i aquest text refós.

3. Els procediments en tramitació el 20 d'agost de 2014 relatius a disciplina urbanística, ruïna o compliment del deure d'edificació s'ajustaran a les disposicions vigents al temps d'iniciar-se el procediment corresponent.

*Disposició transitòria segona. Règim transitori dels procediments iniciats amb anterioritat a la Llei 1/2019, de 5 de febrer, o a la Llei 9/2019, de 23 de desembre.*

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interès comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagen iniciat la seua informació pública amb anterioritat al 8 de febrer de 2019, data d'entrada en vigor de la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, o amb anterioritat a l'1 de gener de 2020, data d'entrada en vigor de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, es continuaran tramitant conforme a la legislació en vigor amb anterioritat a cadascuna d'aqueixes dates. No obstant això, qui els promou podrà optar per reiniciar la seua tramitació acollint-se a les disposicions de les noves lleis, o prosseguir-la conforme a elles quan els tràmits ja realitzats siguen compatibles.

2. Els procediments en tramitació en la data d'entrada en vigor de la Llei 1/2019 o de la Llei 9/2019 relatius a disciplina urbanística, ruïna o compliment del deure d'edificació s'ajustaran a les disposicions vigents al temps d'iniciar-se el procediment corresponent.

*Disposició transitòria tercera. Règim aplicable a les actuacions territorials estratègiques aprovades.*

Les actuacions territorials estratègiques aprovades abans del 8 de febrer de 2019, s'executaran en els termes en què es van aprovar. El procediment de modificació d'aquestes actuacions territorials estratègiques es regirà quant a l'ordenació urbanística i territorial per la normativa vigent en el moment en què es va aprovar, i quant a la normativa sectorial que resulte d'aplicació es regirà per la legislació vigent en el moment de l'inici de la informació al públic d'aquesta modificació.

*Disposició transitòria quarta. Innecessarietat d'adaptació del planejament general.*

1. Els municipis no estaran obligats a promoure un expedient d'adaptació del seu planejament urbanístic a aquest text refós.

2. Els plans generals, les normes subsidiàries de planejament i els projectes de delimitació de sòl urbà aprovats abans del 20 d'agost de 2014 s'assimilaran, als efectes de la seua aplicació, al pla general estructural.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

*Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 5/2014, de 25 de julio.*

1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública antes del 20 de agosto de 2014, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor o promotora podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones del presente texto refundido, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.

2. De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el procedimiento de evaluación ambiental en ella previsto será aplicable a los Planes que se inicien a partir del 20 de agosto de 2014. No obstante, en aquellos casos en los que, por no haberse iniciado la información al público del plan, resulte de aplicación el presente texto refundido, el documento de referencia emitido se asimilará a todos los efectos con el documento de alcance, continuándose la tramitación ambiental conforme a lo previsto en la Ley 21/2013 y en este texto refundido.

3. Los procedimientos en tramitación el 20 de agosto de 2014 relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento.

*Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, o a la Ley 9/2019, de 23 de diciembre.*

1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hayan iniciado su información pública con anterioridad al 8 de febrero de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, o con anterioridad al 1 de enero de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, se continuarán tramitando conforme a la legislación en vigor con anterioridad a cada una de esas fechas. Sin embargo, quien los promueve podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de las nuevas leyes, o proseguirla conforme a ellas cuando los trámites ya realizados sean compatibles.

2. Los procedimientos en tramitación en la fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2019 o de la Ley 9/2019 relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento.

*Disposición transitoria tercera. Régimen aplicable a las actuaciones territoriales estratégicas aprobadas.*

Las actuaciones territoriales estratégicas aprobadas antes del 8 de febrero de 2019, 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.

*Disposición transitoria cuarta. Innecesariiedad de adaptación del planeamiento general.*

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a el presente texto refundido.

2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados antes del 20 de agosto de 2014 se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.



Quan els plans aprovats a l'empara de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, Reguladora de l'Activitat Urbanística, continguen al mateix temps un coeficient limitador del nombre màxim de vivendes edificables i un altre del nombre màxim de metres quadrats d'edificació, s'aplicarà exclusivament aquest últim, sempre que es complisquen les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície edificable exigides per la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana i que no s'introduïsquen modificacions en l'ordenació estructural del corresponent àmbit de planejament urbanístic.

3. Els municipis podran tramitar quantes modificacions dels instruments de planejament urbanístic consideren oportunes per a la seua adequació a el present text refós.

4. Els municipis podran sol·licitar a la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori que declare l'homologació a aquest text refós dels plans generals o normes subsidiàries de planejament o del planejament vigent d'algun dels seus sectors. Aquesta homologació es produirà per resolució de la conselleria esmentada, després de la seua tramitació pel procediment del capítol II o del capítol III, del títol III, del llibre I, d'aquest text refós, en funció de la incidència ambiental del seu contingut.

5. L'aprovació dels plans parcials, dels plans de reforma interior o dels plans especials, que modifiquen les determinacions dels plans generals o normes subsidiàries de planejament vigents abans del 20 d'agost de 2014, requereix l'homologació del sector corresponent, que podrà efectuar-se directament en aprovar els esmentats instruments, sempre que aquests continguen els documents específics i les determinacions necessàries amb eixe fi.

6. En els municipis en què resulte innecessària o inconvenient l'adaptació del planejament general o no es pretén la revisió del model territorial i urbanístic, es podrà tramitar també una nova ordenació detallada, que haurà de regir-se pels principis i objectius a què es refereixen els articles 12 i 13 del present text refós.

En aquest cas, la nova ordenació detallada es podrà desenvolupar en una o diverses fases, que comprendran tot o part del sòl urbà, i requerirà l'homologació a el present text refós de l'àmbit físic objecte de la nova ordenació, que es produirà en els termes que preveu l'anterior apartat 4.

#### *Disposició transitòria cinquena. Pèrdua de vigència i cessament en la producció d'efectes de les memòries ambientals.*

Les memòries ambientals emeses a l'empara de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes al medi ambient, abans de l'1 de gener de 2021 perdran la vigència i cessen en la producció dels efectes que els són propis, si no s'haguera aprovat el pla abans del 8 de febrer de 2022.

Tanmateix, les memòries ambientals també poden perdre la vigència i cessar en la producció dels efectes que els són propis, si el contingut entra en conflicte amb alguna norma ambiental o territorial que poguera aprovar-se durant la vigència i no en fora possible el mer ajust.

A la caducitat i pèrdua de vigència de les memòries ambientals els serà també d'aplicació el que es preveu en l'article 60 d'aquest text refós.

#### *Disposició transitòria sisena. Règim de concessió de pròrrogues de vigència de les declaracions ambientals estratègiques sobre instruments de planificació urbanística.*

Les entitats locals podran sol·licitar la pròrroga de les declaracions ambientals estratègiques emeses conforme a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i referides a instruments de planejament urbanístic, que hagen perdut vigència durant l'estat d'alarma declarat pel Reial Decret 463/2020, de 14 de març, i fins al 21 de juny de 2020. La pròrroga podrà sol·licitar-se de forma motivada fins a 60 dies hàbils comptats a partir de l'1 de gener de 2021. La duració de les pròrrogues concedides a l'empara d'aquesta disposició es comptabilitzarà des del moment de la seua pèrdua de vigència, descomptant els dies en què el termini va estar interromput conforme a la Disposició addicional quarta del Reial decret 462/2020, de 14 de març.

Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.

3. Los municipios podrán tramitar cuantas modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico consideren oportunas para su adecuación a el presente texto refundido.

4. Los municipios podrán interesar de la conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio que declare la homologación a el presente texto refundido 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 del capítulo III, del título III, del libro I, de este texto refundido, en función de la incidencia ambiental de su contenido.

5. 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 antes del 20 de agosto de 2014, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.

6. 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, se podrá tramitar también una nueva ordenación pormenorizada, que deberá regirse por los principios y objetivos a que se refieren los artículos 12 y 13 del presente texto refundido.

En este caso, la nueva ordenación pormenorizada se podrá desarrollar en una o varias fases, que comprenderán todo o parte del suelo urbano, y requerirá la homologación a el presente texto refundido del ámbito físico objeto de la nueva ordenación, que se producirá en los términos previstos en el anterior apartado 4.

#### *Disposición transitoria quinta. 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, antes del 1 de enero de 2021 perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que les son propios, si no se hubiera procedido a la aprobación del plan antes del 8 de febrero de 2022.

No obstante, las memorias ambientales también podrán perder su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que les son propios, si su contenido entra en conflicto con alguna norma ambiental o territorial que pudiera aprobarse durante su vigencia y no fuera posible su mero ajuste.

A la caducidad y pérdida de vigencia de las memorias ambientales les será también de aplicación lo previsto en el artículo 60 de este texto refundido.

#### *Disposición transitoria sexta. Régimen de concesión de prórrogas de vigencia de las declaraciones ambientales estratégicas sobre instrumentos de planificación urbanística.*

Las entidades locales podrán solicitar la prórroga de las declaraciones ambientales estratégicas emitidas conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y referidas a instrumentos de planeamiento urbanístico, que hayan perdido vigencia durante el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y hasta el 21 de junio de 2020. La prórroga podrá solicitarse de forma motivada hasta 60 días hábiles contados a partir del 1 de enero de 2021. La duración de las prórrogas concedidas al amparo de esta disposición se contabilizará desde el momento de su pérdida de vigencia, descontando los días en los que el plazo estuvo interrumpido conforme a la Disposición adicional cuarta del Real Decreto 462/2020, de 14 de marzo.





El procediment regulat en l'article 60 d'aquest text refós és aplicable una vegada esgotats els terminis establits en el paràgraf anterior.

*Disposició transitòria setena. Aplicació d'aquest text refós als catàlegs de protecció.*

Las determinaciones contingudas en l'annex VI d'aquest text refós relatiu a les fitxes del catàleg de proteccions resulten de compliment obligatori per als nous catàlegs que es tramiten a partir del 20 d'agost de 2014 i per a la revisió global de catàlegs que tinguen l'aprovació definitiva anterior. La modificació puntual d'un catàleg ha de realitzar-se atenent a la fitxa corresponent continguda en l'annex VI d'aquest text refós, la part del catàleg que no és objecte de la modificació pot mantenir-se en els termes en què es va aprovar.

*Disposició transitòria vuitena. Règim aplicable als sòls dotacionals privats previstos en el planejament.*

Als sòls dotacionals privats previstos en els plans aprovats amb anterioritat al 8 de febrer de 2019 els serà aplicable el que es preveu per a ells en aquests plans.

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

Els estàndards de sòls dotacionals públics previstos i la reserva d'habitatge de protecció pública en els plans en tramitació el 8 de febrer de 2019 es regiran per la normativa anterior.

*Disposició transitòria dècima. Dels vials en sòls urbans o urbanitzables, d'ús industrial o terciari.*

En els sòls urbans o urbanitzables, d'ús industrial o terciari a 20 d'agost de 2014, i per tal d'adaptar les dimensions de les parcel·les a les necessitats logístiques o industrials actuals, tots els vials tindran la consideració d'ordenació detallada i es podrà modificar per l'ajuntament corresponent amb informe favorable de les conselleries competents en matèria d'indústria i urbanisme.

*Disposició transitòria onzena. Execució dels plans.*

1. Els plans aprovats amb anterioritat al 20 d'agost de 2014 o que, per aplicació de la disposició transitòria primera, s'aproven sense adaptar-se a aquest text refós, s'executaran i aplicaran segons els seus continguts, sense que això implique modificació de les seues determinacions físiques, ni del contingut dels drets i aprofitaments objectius o tipus que se'n deriven.

2. Els percentatges d'aprofitament que corresponen a l'administració regulats en aquest text refós seran aplicables als programes d'actuació que s'aproven després del 20 d'agost de 2014; i, també, en el cas que siga aplicable aquest percentatge, en les llicències per a actuacions aïllades que se sol·liciten després d'aqueixa data.

3. En el cas de reclassificacions de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable iniciades abans del 20 d'agost de 2014 i no aprovades definitivament, es podrà optar entre continuar amb la cessió de sòl prevista en l'article 13.6 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, o substituir aquesta cessió per la prevista en l'article 82.1.b de el present text refós. La mateixa opció podrà exercitar-se en desenvolupar sectors ja aprovats definitivament en els que s'haguera previst aquella cessió. En cas que s'hagueren efectuat aportacions econòmiques substitutives, aquests quedaran integrades en el patrimoni municipal de sòl.

*Disposició transitòria dotzena. Programes aprovats.*

1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat al 20 d'agost de 2014 es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, incloent-hi la duració i règim de pròrroques, per la normativa anterior.

2. No obstant això, en el procediment de resolució o pròrroga del programa d'actuació integrada o aïllada no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o l'òrgan que exercia les seues funcions.

El procedimiento previsto en el artículo 60 de este texto refundido será de aplicación una vez agotados los plazos establecidos en el párrafo anterior.

*Disposición transitoria séptima. Aplicación de este texto refundido a los catálogos de protección.*

Las determinaciones contenidas en el anexo VI de este texto refundido relativo a las fichas del catálogo de protecciones resultarán de obligado cumplimiento para los nuevos catálogos que se tramiten a partir del 20 de agosto de 2014 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 este texto refundido, la parte del catálogo que no es objeto de la modificación podrá mantenerse en los términos en que se aprobó.

*Disposición transitoria octava. Régimen aplicable a los suelos dotacionales privados previstos en el planeamiento*

A los suelos dotacionales privados previstos en los planes aprobados con anterioridad al 8 de febrero de 2019 les será de aplicación lo previsto para ellos en dichos planes.

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

Los estándares de suelos dotacionales públicos previstos y la reserva de vivienda de protección pública en los planes en tramitación el 8 de febrero de 2019 se regirán por la normativa anterior.

*Disposición transitoria dècima. 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 20 de agosto de 2014, y para adaptar el tamaño de las parcelas a las necesidades logísticas o industriales actuales, todos los viales tendrán la consideración de ordenación detallada y se podrá modificar por el ayuntamiento correspondiente con informe favorable de las consellerias competentes en materia de industria y urbanismo.

*Disposición transitoria undècima. Ejecución de los planes.*

1. Los planes aprobados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a este texto refundido, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que ello implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.

2. Los porcentajes de aprovechamiento que corresponde a la administración regulados en el presente texto refundido serán aplicables a los programas de actuación que se aprueben con posterioridad al 20 de agosto de 2014; y, también, en el caso que sea aplicable tal porcentaje, en las licencias para actuaciones aisladas que se soliciten después de esa fecha.

3. En el caso de reclassificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbanizable iniciadas antes del 20 de agosto de 2014 y no aprobadas definitivamente, se podrá optar entre continuar con la cesión de suelo prevista en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, o substituir esta cesión por la prevista en el artículo 82.1.b) del presente texto refundido. La misma opción podrá ejercitarse al desarrollar sectores ya aprobados definitivamente en los que se hubiera previsto aquella cesión. En el caso de que se hubieran efectuado aportaciones económicas substitutivas, estas quedarán integradas en el patrimonio municipal de suelo.

*Disposición transitoria duodècima. Programas aprobados.*

1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.



*Disposició transitòria tretzena. Programes tramitats amb la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.*

A partir del 20 d'agost de 2014, els ajuntaments ja no podran adjudicar cap programa d'actuació integrada que haja sigut tramitat a l'empara de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística, excepte aquells que disposen d'aprovació i adjudicació municipal condicionada a l'aprovació per la conselleria competent en matèria d'urbanisme de l'instrument de planejament que els acompanya, i en aquest cas podran concloure la seua tramitació d'acord amb aquella llei.

*Disposició transitòria catorzena. Programes tramitats amb la Llei urbanística valenciana.*

A partir del 8 de febrer de 2019 els municipis ja no podran adjudicar cap programa d'actuació integrada que haja sigut tramitat a l'empara de la Llei 16/2005, de 26 de novembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, excepte aquells que compten amb aprovació i adjudicació municipal condicionada a l'aprovació per la conselleria competent en matèria d'urbanisme de l'instrument de planejament que els acompanya, i en aquest cas podran concloure la seua tramitació d'acord amb aquella llei.

*Disposició transitòria quinzena. Aplicació de l'article 173 del text refós a programes aprovats amb anterioritat.*

L'article 173 d'aquest text refós, serà també d'aplicació als programes d'actuació integrada aprovats abans del 8 de febrer de 2019.

*Disposició transitòria setzena. Aplicació de les regles especials de la reparcel·lació en programes d'actuació per gestió directa de l'article 92 d'aquest text refós.*

Les regles especials de la reparcel·lació de l'article 92 d'aquest text refós s'aplicaran, a més de les reparcel·lacions que s'inicien a partir del 8 de febrer de 2019, a les modificacions de les reparcel·lacions en la modificació de programes d'actuació que mantinguen la gestió directa o comporten un canvi de forma de gestió que passe de gestió indirecta o gestió per les persones propietàries a gestió directa.

*Disposició transitòria dissetena. Subdivisió en unitats d'execució de plans parcials aprovats amb anterioritat.*

El planejament de desenvolupament del pla general i els programes d'actuacions integrades, que hagen iniciat la tramitació abans del 20 d'agost de 2014, poden ser modificats amb l'objecte de subdividir les unitats d'execució inicialment establides sobre la base del resultat de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica i dels informes de sostenibilitat econòmica.

Si la unitat d'execució objecte de la divisió té la reparcel·lació aprovada, s'ha de procurar que la divisió no afecte la reparcel·lació. En el cas que afecte, se n'ha de suspendre l'execució fins que s'inscriba la modificació de la reparcel·lació en el registre de la propietat.

L'acord d'aprovació de la modificació del pla parcial o un altre instrument de planejament de desenvolupament ha de fixar les conseqüències de la subdivisió respecte del programa d'actuació integrada adjudicat. El programa queda reduït a l'àmbit d'una o diverses de les unitats d'execució delimitades, de manera que la resta d'unitats quede amb ordenació aprovada pendent de programar, llevat que l'administració actuant, en l'exercici de les seues potestats de planejament, opte per una desclassificació d'aquells terrenys que no es considere necessari transformar per a atendre les necessitats de sòl urbanitzat del municipi. Cadascuna de les noves unitats d'execució resultant de la divisió ha de ser tècnicament i econòmicament viable i mantenir la proporcionalitat de beneficis i càrregues entre aquelles. Quan la subdivisió no comporte la modificació d'altres determinacions del planejament, pot realitzar-se mitjançant la mera modificació del programa. L'instrument de planejament o programació que realitze la divisió de la unitat d'execució ha d'establir els terminis d'inici i de finalització d'execució de cadascuna de les unitats d'execució resultants. El termini màxim per a la finalització s'ha d'ajustar al que estableix l'article 173 d'aquest text refós. Quan es modifiquen les condicions de programació de les unitats d'exe-

*Disposición transitoria decimotercera. Programas tramitados con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.*

A partir del 20 de agosto de 2014 los ayuntamientos ya no podrán adjudicar ningún programa de actuación integrada que haya sido tramitado al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, 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.

*Disposición transitoria decimocuarta. Programas tramitados con la Ley urbanística valenciana.*

A partir del 8 de febrero de 2019 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.

*Disposición transitoria decimoquinta. Aplicación del artículo 173 del texto refundido a programas aprobados con anterioridad.*

El artículo 173 de este texto refundido, será también de aplicación a los programas de actuación integrada aprobados antes del 8 de febrero de 2019.

*Disposición transitoria decimosexta. Aplicación de las reglas especiales de la reparcelación en programas de actuación por gestión directa del artículo 92 de este texto refundido.*

Las reglas especiales de la reparcelación del artículo 92 de este texto refundido se aplicarán, además de a las reparcelaciones que se inicien a partir del 8 de febrero de 2019, 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 las personas propietarias a gestión directa.

*Disposición transitoria decimoséptima. Subdivisión en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad a este texto refundido.*

El planeamiento de desarrollo del plan general y los programas de actuaciones integradas, que hubieren iniciado su tramitación antes del 20 de agosto de 2014, 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 173 de este texto refundido. Cuando se modifiquen las condiciones de



ció delimitades, d'acord amb l'article 141 d'aquest text refós, llevat que escaiga la gestió directa o la gestió per propietaris o propietàries, l'acord pot preveure la convocatòria d'un nou concurs d'adjudicació.

*Disposició transitòria divuitena. Suspensió temporal de l'execució dels programes.*

En els programes que es trobaven en execució el 15 de maig de 2012, quan causes justificades d'interès públic o la viabilitat econòmica de l'actuació així ho aconsellen, l'administració actuant, d'ofici o a instància dels propietaris i propietàries o de l'agent urbanitzador, podrà acordar la suspensió temporal, total o parcial, de l'execució del programa per un termini de dos anys, prorrogables per altres dos anys més com a màxim.

La sol·licitud de suspensió temporal serà informada pels serveis tècnics i jurídics de l'administració actuant i, després d'això, exposada al públic per un termini de quinze dies, mitjançant un anunci en el butlletí oficial de la província corresponent, i amb simultània audiència, pel mateix termini, a l'empresa constructora i a les persones propietàries i titulars de drets i deures afectades per l'actuació.

L'acord de suspensió temporal ponderarà els eventuals perjudicis que pogueren derivar-se'n per a les persones propietàries o terceres persones afectades i contindrà obligatori pronunciament sobre les mesures a adoptar per a salvaguardar-ne els drets, especialment:

1. Justificació de la necessitat de la suspensió i la seua naturalesa, total o parcial, respecte de l'àmbit i desenvolupament de l'actuació.
2. Termini previst per a la suspensió i possibles pròrrogues.
3. Mesures a adoptar, si és el cas, en relació amb la conservació de les obres ja executades.
4. Estudi econòmic i mesures a adoptar en relació amb els drets de les persones propietàries i terceres persones afectades.
5. Efectes de la suspensió en relació amb les càrregues i costos d'urbanització.
6. Efectes de la suspensió en relació amb les garanties prestades per l'agent urbanitzador i les persones propietàries; com també, si és el cas, la modificació o ajust de la reparcel·lació.
7. Efectes de la suspensió en relació amb l'empresa constructora.

S'entendrà que un programa està en execució després de la formalització del contracte, d'acord amb la legislació urbanística vigent en el moment de la dita formalització.

*Disposició transitòria dinovena. Règim transitori de les entitats urbanístiques de conservació de la urbanització.*

Les urbanitzacions la conservació de les quals estiguera el 20 d'agost de 2014 legalment encomanada a entitats urbanístiques de conservació de la urbanització seguiran subjectes al règim jurídic vigent en el moment de la seua constitució, romanent aquestes en funcionament.

*Disposició transitòria vintena. Còmput de terminis en l'expropiació pregada.*

Queden suspesos fins al 31 de desembre de 2023 els terminis per a sol·licitar i tramitar l'expropiació pregada prevista en l'article 110 d'aquest text refós d'aquelles parcel·les dotacionals que l'administració no haja obtingut o que, tot i haver-les obtingudes i ocupades, ho ha fet mitjançant qualsevol tipus de contraprestació o reserva de l'aprofitament per la propietat.

*Disposició transitòria vint-i-unena. Règim de meritació en expropiacions.*

El règim de meritacions d'interessos establert en l'apartat novè de l'article 110 d'aquest text refós ha de ser aplicable als expedients que es troben en tramitació a 1 de gener de 2020.

*Disposició transitòria vint-i-dosena. Regla transitòria durant l'emergència sanitària per la COVID-19.*

1. Amb motiu de l'emergència sanitària derivada de la pandèmia de la COVID-19, les administracions públiques, durant els exercicis 2021, 2022 i 2023, vindran facultades a l'execució directa obres de millora i ampliació en les infraestructures de servei essencial, existents o en procés de construcció, en les següents suposats:

programación de las unidades de ejecución delimitadas, de acuerdo con el artículo 141 de este texto refundido, salvo que proceda la gestión directa o la gestión por propietarios o propietarias, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación.

*Disposición transitoria decimoctava. Suspensión temporal de la ejecución de los programas.*

En los programas que se encontraban en ejecución el 15 de mayo de 2012, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, la administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios y las propietarias o del agente urbanizador, podrá acordar la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.

La solicitud de suspensión temporal será informada por los servicios técnicos y jurídicos de la administración actuante y, tras ello, expuesta al público por un plazo de quince días, mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia correspondiente, y con simultánea audiencia, por el mismo plazo, a la empresa constructora y a las personas propietarias y titulares de derechos y deberes afectadas por la actuación.

El acuerdo de suspensión temporal ponderará los eventuales perjuicios que pudiesen derivarse para las personas propietarias o terceras personas afectadas y contendrá obligatorio pronunciamiento sobre las medidas a adoptar para salvaguardar sus derechos, especialmente:

1. Justificación de la necesidad de la suspensión y su naturaleza, total o parcial, respecto del ámbito y desarrollo de la actuación.
2. Plazo previsto para la suspensión y posibles prórrogas.
3. Medidas a adoptar, en su caso, en relación con la conservación de las obras ya ejecutadas.
4. Estudio económico y medidas a adoptar en relación con los derechos de las personas propietarias y terceras afectadas.
5. Efectos de la suspensión en relación con las cargas y costes de urbanización.
6. Efectos de la suspensión en relación con las garantías prestadas por el agente urbanizador y las personas propietarias; así como, en su caso, la modificación o ajuste de la reparcelación.
7. Efectos de la suspensión en relación con la empresa constructora.

Se entenderá que un programa está en ejecución tras la formalización del contrato, de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de dicha formalización.

*Disposición transitoria decimonovena. Régimen transitorio de las entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.*

Las urbanizaciones cuya conservación estuviere el 20 de agosto de 2014 legalmente encomendada a entidades urbanísticas de conservación de la urbanización seguirán sujetas al régimen jurídico vigente en el momento de su constitución, permaneciendo estas en funcionamiento.

*Disposición transitoria vigésima. Cómputo de plazos en la expropiación rogada.*

Quedan suspendidos hasta el 31 de diciembre de 2023 los plazos para solicitar y tramitar la expropiación rogada prevista en el artículo 110 de este texto refundido de aquellas parcelas dotacionales que la administración no haya obtenido o que, habiéndolas obtenido y ocupado, lo hubiera hecho mediante cualquier tipo de contraprestación o reserva del aprovechamiento por la propiedad.

*Disposición transitoria vigesimoprimera. Régimen de devengo en expropiaciones.*

El régimen de devengo de intereses establecido en el apartado noveno del artículo 110 de este texto refundido será aplicable a los expedientes que se encuentren en tramitación a 1 de enero de 2020.

*Disposición transitoria vigesimosegunda. Regla transitoria durante la emergencia sanitaria por la COVID-19.*

1. Con motivo de la emergencia sanitaria derivada de la pandemia de la COVID-19, las administraciones públicas, durante los ejercicios 2021, 2022 y 2023, vendrán facultadas a la ejecución directa de obras de mejora y ampliación en las infraestructuras de servicio esencial, existentes o en proceso de construcción, en las siguientes supuestos:





a. En les instal·lacions de gestió de residus domèstics i industrials declarades servei essencial.

b. Per a la millora dels serveis de valorització de residus domèstics o residus assimilables quan es disposen de finançament europeu per a la reconstrucció per la crisi sanitària de la COVID-19.

2. L'execució de les obres i instal·lació d'ampliació i millora dins de la superfície ja autoritzada del complex de valorització, una vegada aprovat el projecte d'execució d'obres, podrà tramitar-se mitjançant una declaració responsable, conforme al que s'estableix en l'article 233 d'aquest text refós, havent d'autoliquidar a l'ajuntament el corresponent impost de construcció i obres abans d'iniciar les obres.

3. L'execució de les obres i instal·lacions de nova construcció es tramitaran conforme al que s'estableix en l'article 243 d'aquest text refós.

*Disposició transitòria vint-i-tresena. Règim del sòl no urbanitzable en municipis sense mesures d'especial protecció.*

Als municipis el planejament urbanístic dels quals no continga per al sòl no urbanitzable mesures d'especial protecció per part d'aquest, i fins que s'aproven definitivament els corresponents instruments de planejament, a tot el seu sòl no urbanitzable se li aplicarà el règim urbanístic establert per aquest text refós per al sòl no urbanitzable protegit. No obstant això, podran admetre's, cas per cas, aquelles actuacions previstes en aquest text refós que compten amb informe favorable emès per la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

*Disposició transitòria vint-i-quatrena. Regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable.*

1. Les activitats industrials i productives existents i en funcionament sobre sòl no urbanitzable, a l'entrada en vigor de les lleis de la Generalitat Valenciana 5 i 6 del 2014, que no s'ajusten al que disposen aquestes, hauran d'obtenir l'autorització ambiental i de funcionament exigida per la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana. Únicament a aquests efectes, podran obtenir autorització urbanística per mitjà de l'atorgament d'una declaració d'interès comunitari de regularització, segons el que disposa aquesta disposició i el que no s'hi preveu, en el règim de les DIC previstes en aquest text refós. Serà possible la regularització especial sempre que es complisquen les circumstàncies i condicions següents:

a) La no procedència d'adoptar qualssevol mesures de protecció i restabliment de la legalitat urbanística respecte de les edificacions.

b) Es podran admetre obres de reforma i de millora i ampliació d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent. Es permetran ampliacions necessàries per a complir les exigències derivades de les normatives ambientals sempre que no superen el 20 % de la superfície ocupada o de l'edificabilitat que es trobe ja construïda i en ús. Aquests límits no podran ser sobrepassats per mitjà de la successiva obtenció d'altres declaracions d'interès comunitari.

c) Que es dote de l'adequada connexió amb el sistema viari, com també suficiència de subministrament, sanejament i depuració d'aigües.

d) Es requerirà d'acord amb l'article 220, paràgrafs 3 i 4, un estudi d'integració paisatgístic i no podran autoritzar-se edificacions o usos incompatibles amb els informes en matèria de patrimoni cultural o els documents ambientals que resulten exigibles d'acord amb la normativa sectorial.

2. En l'atorgament d'aquestes DIC es podrà eximir del compliment de:

a) La superfície mínima de la parcel·la sobre la qual s'assente l'activitat i ocupació màxima d'aquesta parcel·la.

b) Que el tipus d'activitat que s'exerceix siga de les previstes en els apartats 1.r, 2.n i 3.r de la lletra e de l'article 211.

c) Acreditar la necessitat d'implantar l'activitat en el sòl no urbanitzable que exigeix l'article 220.

3. No podran atorgar-se aquestes declaracions d'interès comunitari, quan la consolidació de l'activitat en sòl no urbanitzat resulte incompat

a. En las instalaciones de gestión de residuos domésticos e industriales declaradas servicio esencial.

b. Para la mejora de los servicios de valorización de residuos domésticos o residuos asimilables cuando se dispongan de financiación europea para la reconstrucción por la crisis sanitaria de la COVID-19.

2. La ejecución de las obras e instalación de ampliación y mejora dentro de la superficie ya autorizada del complejo de valorización, una vez aprobado el proyecto de ejecución de obras, podrá tramitarse mediante una declaración responsable, conforme a lo establecido en el artículo 233 de este texto refundido, debiendo autoliquidar en el ayuntamiento el correspondiente impuesto de construcción y obras antes de iniciar las obras.

3. La ejecución de las obras e instalaciones de nueva construcción se tramitarán conforme a lo establecido en el artículo 243 de este texto refundido.

*Disposición transitoria vigesimotercera. Régimen del suelo no urbanizable en municipios sin medidas de especial protección.*

En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por este texto refundido para el suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse, caso por caso, aquellas actuaciones previstas en este texto refundido que cuenten con informe favorable emitido por la conselleria competente en materia de urbanismo.

*Disposición transitoria vigesimocuarta. 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 este texto refundido. 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) Que 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 sea de las previstas en los apartados 1.º, 2.º y 3.º de la letra e del artículo 211.

c) Acreditar la necesidad de implantar la actividad en el suelo no urbanizable que exige el artículo 220.

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

tible amb un desenvolupament territorial del municipi, d'acord amb els principis d'aquest text refòs i de l'estratègia territorial valenciana, per afectar valors ambientals o paisatgístics, per ser incompatible amb afectacions territorials, per la seua proximitat a zones residencials o possibles usos residencials futurs o per dificultar la implantació d'infraestructures.

4. Qui tinga la titularitat d'aquestes activitats únicament podrà sol·licitar la declaració d'interès comunitari de regularització juntament amb la documentació necessària, fins el 31 de desembre de 2021. La paralització de l'expedient per causes imputables al sol·licitant implicarà la caducitat de l'expedient. La no obtenció de l'autorització ambiental exigida per la Llei 6/2014 en el termini de tres anys després de l'obtenció de la DIC, per causes imputables a la propietat, implicarà la caducitat d'aquesta, amb tots els efectes previstos en aquest text refòs.

5. Les indústries i activitats que es troben situades en unitats d'execució en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable, podran regularitzar-se:

a) Bé executant les previsions del planejament, podent efectuar, si fóra necessari, modificacions de l'ordenació detallada per a subdividir la unitat o unitats d'execució inicialment previstes.

b) Bé classificant el sòl de com no urbanitzable i seguir el procés dels paràgrafs anteriors. La desclassificació del sòl serà en tot cas una decisió administrativa adoptada en funció dels interessos generals que haurà d'estar aprovada en el termini de tres anys des de la publicació d'aquesta disposició. Amb l'aprovació de la desclassificació del sòl començaran a comptar els terminis de regularització del paràgraf 4.

6. Passats els terminis indicats en els paràgrafs anteriors, sense haver aconseguit la plena legalització de l'activitat, aquesta haurà de deixar d'exercir-se. Els ajuntaments, o els òrgans competents de la Generalitat Valenciana, hauran d'ordenar-ne la clausura immediata d'acord amb les determinacions de disciplina ambiental i urbanística que preveu l'ordenament jurídic.

*Disposició transitòria vint-i-cinquena. Regularització d'instal·lacions ramaderes avícoles existents.*

1. Les instal·lacions ramaderes avícoles existents en sòl no urbanitzable comú a 1 de gener de 2021 i que no resulten plenament ajustades al planejament urbanístic poden ser objecte de regularització per una sola vegada, sempre que es complisquen els requisits següents:

a. Que la boga de les instal·lacions estiga, almenys, a 200 metres del nucli urbà.

b. Que la regularització quede cenyida a aquelles instal·lacions que no complisquen els paràmetres del planejament urbanístic relatius a l'altura, la superfície i el volum edificable sobre la parcel·la, en particular, ocupació màxima sobre parcel·la lliure.

c. Que la instal·lació dispose d'autorització ambiental integrada, de manera que no es puga modificar o renovar únicament per raons de compatibilitat amb el planejament municipal.

2. El procediment per a la regularització ha de seguir els tràmits següents:

a. S'ha de presentar davant l'ajuntament la corresponent sol·licitud, en el termini màxim de tres mesos des de l'1 de gener de 2021, acompanyada d'un projecte bàsic que incloga les mesures correctores de caràcter ambiental, paisatgístic i de benestar animal, quan escaiguen.

b. L'ajuntament ha de sotmetre la sol·licitud a informació pública pel termini de vint dies i ha d'obtenir un informe de les administracions les competències de les quals puguen resultar afectades, pel mateix període.

c. L'expedient s'ha d'eleva a l'òrgan ambiental i territorial estratègic. Si aquest informa que pot produir efectes significatius sobre el medi ambient, ha de proposar que siguen corregits mitjançant les oportunes mesures correctores en el posterior procediment de modificació de l'autorització ambiental integrada.

d. L'expedient s'ha de retornar a l'ajuntament, el qual ha de dictar una resolució definitiva de regulació urbanística, en què acorde, si escau, la tramesa de les mesures correctores a l'autorització municipal integrada. Si la incorporació d'aquestes mesures correctores o les incloses en el projecte bàsic de regularització ho requereix, ha de presentar-se el corresponent projecte d'execució que desenvolupe el projecte bàsic i definisca l'actuació íntegrament sense que s'hi rebaixen les condicions referides al projecte bàsic.

principios de este texto refundido 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. Quien tenga la titularidad de estas actividades únicamente podrá solicitar la declaración de interés comunitario de regularización junto con la documentación necesaria, hasta el 31 de diciembre de 2021. 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 el presente texto refundido.

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.

*Disposición transitòria vigesimoquinta. Regularización de instalaciones ganaderas avícoles existentes.*

1. Las instalaciones ganaderas avícoles existentes en suelo no urbanizable común a 1 de enero de 2021 y que no resulten plenamente ajustadas al planeamiento urbanístico podrán ser objeto de regularización por una sola vez, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a. Que el linde de las instalaciones esté, al menos, a 200 metros del casco urbano.

b. Que la regularización quede ceñida a aquellas instalaciones que no cumplan con los parámetros del planeamiento urbanístico relativos a la altura, superficie y volumen edificable sobre la parcela, en particular, ocupación máxima sobre parcela libre.

c. Que la instalación cuente con autorización ambiental integrada, de forma que no pueda procederse a la modificación o renovación de esta únicamente por razones de compatibilidad con el planeamiento municipal.

2. El procedimiento para la regularización seguirá los siguientes trámites:

a. Se presentará ante el ayuntamiento la correspondiente solicitud, en el plazo máximo de tres meses a partir del 1 de enero de 2021, acompañada de un proyecto básico que incluya las medidas correctoras de carácter ambiental, paisajístico y de bienestar animal, cuando procedan.

b. El ayuntamiento someterá la solicitud a información pública por el plazo de veinte días y recabará un informe de las administraciones cuyas competencias puedan resultar afectadas, por el mismo período.

c. El expediente se elevará al órgano ambiental y territorial estratégico. Si este informa que puede producir efectos significativos sobre el medio ambiente, propondrá que sean corregidos mediante las oportunas medidas correctoras en el posterior procedimiento de modificación de la autorización ambiental integrada.

d. El expediente se devolverá al ayuntamiento, quien dictará una resolución definitiva de regulación urbanística, acordando, en su caso, la remisión de las medidas correctoras a la autorización municipal integrada. Si la incorporación de estas medidas correctoras o las incluidas en el proyecto básico de regularización lo requiere, deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico y defina la actuación en su totalidad sin que en él se rebajen las condiciones referidas al proyecto básico.



*Disposició transitòria vint-i-sisena. Situació de determinades edificacions aïllades sense llicència.*

Les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable, construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de Reforma de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i que no posseïsquen llicència urbanística municipal per a la seua ubicació en aquesta classe de sòl, s'assimilaran en el seu règim a les edificacions amb llicència sempre que estigueren acabades en la data esmenada, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de l'esmentada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.

*Disposició transitòria vint-i-setena. Consideració de les actuacions d'utilitat pública o interès social.*

Les autoritzacions per a edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social atorgades per l'administració competent a l'empara dels articles 85.1.segunda i 86 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976, tindran la consideració de declaracions d'interès comunitari regulades en aquest text refós, sempre que compten amb informe favorable emès per acord del ple de l'ajuntament i es fixe per a aquestes un cànon i termini de vigència d'acord amb el règim establert en aquest text refós per a les declaracions d'interès comunitari.

*Disposició transitòria vint-i-vuitena. Data límit per al ple funcionament de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.*

1. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori estarà en ple funcionament el 31 de desembre de 2021.

2. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria no es pot aprovar cap procediment de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 228 i següents d'aquest text refós, fins a l'inici del funcionament efectiu de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

3. Una vegada haja entrat en vigor aquesta disposició transitòria, l'administració amb competència en matèria de disciplina urbanística no imposarà cap multa coercitiva ni sanció a cap infractor, l'expedient del qual corresponga a una de les edificacions que es puguen incloure en els procediments de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 228 i següents d'aquest text refós, fins al moment en què, de manera efectiva, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori comence a exercir les seues funcions.

4. La direcció general competent en urbanisme continuarà exercint les seues competències de protecció de la legalitat urbanística fins que la Presidència del Consell de Direcció acorde l'assumpció efectiva de la potestat sancionadora i de restabliment de la legalitat urbanística. A partir d'aquest moment, l'Agència serà la competent per a tramitar, resoldre i executar els expedients sancionadors i de protecció de la legalitat urbanística incoats anteriorment per la direcció general competent en urbanisme.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

*Disposició derogatòria única. Derogació normativa.*

1. Queden derogades les disposicions legals següents:

a) La disposició adicional tercera de la Llei 4/1992, de 5 de juny, sobre sòl no urbanitzable.

b) La Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

c) La Llei 10/2004, de 9 de desembre, del Sòl No urbanitzable.

d) La Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana.

e) La Llei 9/2006, de 5 de desembre, reguladora dels camps de golf de la Comunitat Valenciana.

f) La Llei 1/2012, de 10 de maig, de mesures urgents d'impuls a la implantació d'actuacions territorials estratègiques, excepte la disposició final primera.

g) El Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell.

h) El Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat pel Decret 120/2006, d'11 d'agost, del Consell.

*Disposició transitòria vigesimosexta. Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.*

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

*Disposició transitòria vigesimoséptima. Consideración de las actuaciones de utilidad pública o interès social.*

Las autorizaciones para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interès 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 interès comunitario reguladas en este texto refundido, 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 este texto refundido para las declaraciones de interès comunitario.

*Disposició transitòria vigesimooctava. Fecha límite para el pleno funcionamiento de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.*

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio estará en pleno funcionamiento el 31 de diciembre del 2021.

2. A partir de la entrada en vigor de esta disposición transitòria no se puede aprobar ningún procedimiento de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable, de los regulados en los artículos 228 y siguientes de este texto refundido, hasta el inicio del funcionamiento efectivo de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

3. Una vez haya entrado en vigor la presente disposición transitòria, la administración con competencia en materia de disciplina urbanística no impondrá ninguna multa coercitiva ni sanción a personas infractora alguna, 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 228 y siguientes de este texto refundido, hasta el momento en que, efectivamente, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio empiece a ejercer sus funciones.

4. La dirección general competente en urbanismo continuará ejerciendo sus competencias de protección de la legalidad urbanística, hasta que la Presidencia del Consejo de Dirección acuerde la asunción efectiva de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística. A partir de ese momento, la Agencia será la competente para tramitar, resolver y ejecutar los expedientes sancionadores y de protección de la legalidad urbanística incoados con anterioridad por la dirección general competente en urbanismo.

DISPOSICION DEROGATORIA

*Disposició derogatòria única. Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones legales:

a) La disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable.

b) La Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

c) La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

d) La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

e) La Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf de la Comunitat Valenciana.

f) La Ley 1/2012, de 10 de mayo, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratègicas, excepto la disposición final primera.

g) El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

h) El Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.





2. Queden igualment derogades totes les disposicions legals o reglamentàries que s'oposen o contradiguen el que disposa aquest text refòs.

#### DISPOSICIONS FINALS

*Disposició final primera. Modificació de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Vivenda de la Comunitat Valenciana.*

S'afeg un nou apartat 4 a l'article 42 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Vivenda de la Comunitat Valenciana, que queda redactat de la manera següent:

«4. La Generalitat, les entitats locals i les altres entitats públiques podran convindre un programa d'intervenció en àrees urbanes amb la finalitat de coadjuvar a la regeneració i rehabilitació, i adequar l'oferta de vivenda per a facilitar-ne l'accés al la ciutadania.

Sense perjudi de l'obligació de destinar els béns i recursos que integren els patrimonis públics de sòl de conformitat amb el que disposa l'últim paràgraf de l'article 16.1.b del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refòs de la Llei de Sòl, a la construcció de vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública, podran dedicar-se, a més de a les finalitats previstes en la legislació urbanística, i amb independència dels requisits exigits per aquella, a inversions en urbanització, espais públics i a la rehabilitació, renovació i regeneració urbana, en els àmbits referits en el paràgraf anterior, d'acord, en aquest últim cas, amb la normativa autonòmica aplicable.

Igualment, podran aplicar-se a l'adquisició de sòl per al desenvolupament d'equipaments, infraestructures i altres finalitats en desplegament del planejament urbanístic i territorial.»

*Disposició final segona. Habilitació per al desenvolupament reglamentari.*

S'habilita al Consell per a desenvolupar i executar el previst en aquest text refòs.

El contingut dels annexos, que passen a tindre rang reglamentari, podrà ser modificat mitjançant decret del Consell.

#### ANNEX I

##### Contingut de l'estudi de paisatge

La informació que haurà de contindre l'estudi de paisatge previst en la llei serà, amb caràcter general, la següent:

a) Una breu descripció del pla, dels seus objectius principals i de les seues relacions amb altres plans i instruments. S'analitzarà el territori i les activitats i els processos amb incidència en el paisatge, existents i previstos, en els àmbits de l'ordenació territorial i urbanística, cultural, mediambiental, agrària, social, turística i econòmica, així com en qualsevol altre que pugua tindre impacte sobre el paisatge.

b) La caracterització del paisatge i la determinació de la seua valoració i fragilitat, per mitjà de la delimitació, i anàlisi, de les unitats de paisatge –definides segons l'article 8.d d'aquest text refòs– i dels recursos paisatgístics compresos en l'àmbit d'estudi. Es descriuran els aspectes rellevants de la situació actual del paisatge i la seua contribució a la infraestructura verda, i s'identificaran els problemes o conflictes paisatgístics que el degraden, d'acord amb les regles següents:

1.r Àmbit. L'àmbit d'estudi es definirà a partir de consideracions paisatgístiques, visuals i territorials, serà independent del pla o projecte a què faça referència, i inclourà unitats de paisatge completes, amb independència de qualsevol límit de naturalesa administrativa.

2.n Unitats de paisatge. Les unitats de paisatge es delimitaran en proporció a l'escala del pla o projecte de què es tracte, atenent les variables definitòries de la seua funció i la seua percepció, tant naturals com per causa de la intervenció humana i seran coherents amb les delimitades per plans i projectes aprovats per l'administració competent i amb les unitats ambientals delimitades en els processos d'avaluació ambiental.

3.r Recursos paisatgístics. Els recursos paisatgístics –entenen per aquests tot element o grup, lineal o puntual, singular en un paisatge, que defineix la seua individualitat i té valor ambiental, cultural i/o històric i/o visual– s'identificaran segons el següent:

2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en el presente texto refundido.

#### DISPOSICIONES FINALES

*Disposición final primera. Modificación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.*

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 42 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, que queda redactado del siguiente modo:

«4. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán convenir programa de intervención en áreas urbanas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a la ciudadanía.

Sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana, en los ámbitos referidos en el párrafo anterior, de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable.

Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial.»

*Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Consell para desarrollar y ejecutar lo previsto en este texto refundido.

El contenido de los anexos, que pasan a tener rango reglamentario, podrá ser modificado mediante decreto del Consell.

#### ANEXO I

##### Contenido del estudio de paisaje

La información que deberá contener el estudio de paisaje previsto en la ley será, con carácter general, la siguiente:

a) Una breve descripción del plan, de sus objetivos principales y de sus relaciones con otros planes e instrumentos. Se analizará el territorio y las actividades y procesos con incidencia en el paisaje, existentes y previstas, en los ámbitos de la ordenación territorial y urbanística, cultural, medioambiental, agraria, social, turística y económica, así como en cualquier otro que pueda tener impacto sobre el paisaje.

b) La caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad, mediante la delimitación, y análisis, de las unidades de paisaje –definidas según el artículo 8.d de este texto refundido– y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio. Se describirán los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la infraestructura verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan, conforme a las siguientes reglas:

1.º Ámbito. El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

2.º Unidades de paisaje. Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

3.º Recursos paisajísticos. Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual– se identificarán según lo siguiente:



– Pel seu interès ambiental. Infraestructura verda del territori i àrees o elements del paisatge objecte d'algun grau de protecció, declarat o en tramitació, qualificats de valor molt alt o alt pels instruments de paisatge, o amb valors acreditats per les declaracions ambientals.

– Pel seu interès cultural i patrimonial. Àrees o elements amb algun grau de protecció, declarat o en tramitació, i els elements o espais apreciats per la societat del lloc com a fites en l'evolució històrica i la modificació de les condicions de percepció de la qual siga valorada com una pèrdua de trets locals d'identitat o patrimonials.

– Pel seu interès visual. Àrees i elements sensibles a l'anàlisi visual l'alteració del qual pot fer variar negativament la qualitat de la percepció, com ara: fites topogràfiques, vessants, crestes, línia d'horitzó, rius i semblants; perfils d'assentaments històrics, fites urbanes, culturals, religioses o agrícoles, siluetes i façanes urbanes, i altres de similars; punts d'observació i recorreguts paisatgístics rellevants; conques visuals que permeten observar els elements identificats amb anterioritat, la imatge exterior de nuclis urbans d'alt valor i la seua inserció en el territori, i/o l'escena urbana interior; i àrees d'afecció visual des de les carreteres.

4.t Valoració de paisatge. Es determinaran el valor paisatgístic i les fragilitats paisatgística i visual de cada unitat de paisatge i recurs paisatgístic, d'acord amb el següent:

– Valor paisatgístic (VP) és el valor assignat a cada unitat i recurs definits en funció de la seua caracterització –expressada per mitjà dels paràmetres, qualitat, que s'ha de determinar per tècnics especialistes (C), i opinió del públic interessat, deduïda dels processos de participació pública (P) si és el cas– i de la seua visibilitat, expressada per mitjà del coeficient de visibilitat (v). C i P es qualificaran qualitativament d'acord amb l'escala, molt baix (mb), baix (b), mitjà (m), alt (a) i molt alt (ma). VP es determinarà d'acord amb l'expressió,  $VP = [(C + P)/2] \cdot v$ , i es qualificarà segons la mateixa escala. En qualsevol cas, haurà d'atribuir-se el màxim valor als paisatges ja reconeguts per una figura de la legislació en matèria d'espais naturals o patrimoni cultural.

– Fragilitat del paisatge (FP) és el paràmetre que mesura el potencial de pèrdua de valor paisatgístic (VP) de les unitats de paisatge i recursos paisatgístics a causa de l'alteració del medi respecte a l'estat en què es va obtenir la valoració.

– Fragilitat visual (VF) és el paràmetre que mesura el potencial de les unitats de paisatge i recursos paisatgístics per a integrar, o acomodar-se a una determinada acció o projecte atenent la pròpia fragilitat del paisatge (FP) i les característiques o naturalesa de l'acció o projecte que es tracte segons el volum, forma, proporció, color, material, textura, reflexos, i bloquejos de vistes a què puga donar lloc.

FP i FV han de justificar-se atenent a les circumstàncies concurrents, i donar compte de la metodologia que s'ha fet servir –preferentment mitjançant procediments quantitius– i en tot cas qualificar-se d'acord amb l'escala a què es refereix l'apartat anterior.

c) Una anàlisi visual de l'àmbit d'estudi amb l'objecte de determinar la visibilitat del paisatge com un dels factors determinants de la seua valoració, així com el d'identificar i valorar els possibles impactes visuals de les actuacions derivades del pla sobre aquest.

1.r La visibilitat del paisatge es determinarà per mitjà de la identificació dels recorreguts escènics –vies de comunicació, camins tradicionals, sendes o semblants, amb un valor paisatgístic excepcional per travessar i/o tindre vistes sobre paisatges de valor– l'assenyalament de les vistes i zones d'afecció visual cap a les unitats i recursos i des d'aquestes, respecte de punts d'observació significatius –vies de comunicació, nuclis de població, àrees de gran aflluència i llocs estratègics per a mostrar la singularitat del paisatge– que es qualificaran com a principals o secundaris en funció del nombre d'observadors potencials, de la distància i de la duració de la visió, i la determinació del coeficient de ponderació del valor de les unitats i dels recursos paisatgístics en funció de la seua visibilitat, o coeficient de visibilitat (v).

2.n Als efectes de determinar la visibilitat del paisatge, l'anàlisi visual es realitzarà a partir dels punts d'observació, fins a distàncies baixa (500 m), mitjana (1.500 m) i alta (més de 1.500 m i fins a 3000 m, o superior) i distingint les zones visibles des d'aquests o conques visuals, de les no visibles, per mitjà de tècniques informàtiques sobre cartografia a escala adequada –a aquest efecte es podrà fer ús de les eines posades a disposició pública per l'Institut Cartogràfic Valen-

– Por su interès ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.

– Por su interès cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.

– Por su interès visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

4.º Valoración de paisaje. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

– Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión,  $VP = [(C + P)/2] \cdot v$ , y se calificará según la misma escala. En cualquier caso, deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

– Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

– Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

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.

c) Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.

1.º La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos –vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor– el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de puntos de observación significativos –vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje– que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).

2.º A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, –pudiendo a tal efecto hacerse uso de las herramientas puestas a disposición pública por el Instituto Cartográfico



cià– i suport de camp, i haurà de documentar-se amb imatges fotogràfiques panoràmiques amb l'amplitud d'angle i profunditat que requereisca cada cas.

Segons la qualificació dels punts d'observació i de les zones visibles des d'aquests, l'anàlisi visual se substància en la qualificació dels terrenys següent: zones de màxima visibilitat, si són visibles des d'algun punt d'observació principal; zones de visibilitat mitjana, si són visibles des de més de la mitat dels punts d'observació secundaris; zones de visibilitat baixa, si són visibles des de menys de la mitat dels punts d'observació secundaris; i terrenys en ombra, si no són visibles des de cap dels punts d'observació considerats.

El coeficient de visibilitat (v) té com a finalitat traslladar la qualificació qualitativa de la visibilitat del territori a termes quantitius, prenent la forma d'un nombre racional comprés en l'interval [0 i 1].

d) Els objectius de qualitat paisatgística fixats en els àmbits internacional, comunitari europeu, estatal, regional o local que tinguen relació amb el pla.

e) Els objectius de qualitat paisatgística i els criteris paisatgístics adoptats per a l'elaboració del pla a fi de compatibilitzar el desenvolupament i urbà amb la preservació dels valors paisatgístics identificats, que han de ser congruents amb els fixats pel document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic. aquests objectius són l'expressió de les polítiques de paisatge en relació a cada unitat i recurs paisatgístic, tenint en consideració les preferències de la població conegudes per mitjà de mètodes participatius. Es fixaran per a cada unitat i recurs identificats una vegada reconegut el seu caràcter i valor paisatgístic, segons les alternatives següents: preservació del caràcter existent; restauració del caràcter; millora del caràcter a partir de la introducció de nous elements o la gestió dels ja existents; creació d'un nou paisatge; una combinació dels anteriors.

f) L'avaluació de les alternatives seleccionades en relació amb l'anàlisi paisatgística efectuada d'acord amb els apartats anteriors, incloent-hi la verificació del compliment dels objectius de qualitat paisatgística i la justificació de la idoneïtat paisatgística de l'alternativa, que ha de tindre en compte també els possibles efectes acumulatius amb altres plans o programes.

g) Els probables efectes significatius del pla o programa sobre el paisatge.

h) Les mesures i les accions necessàries per al compliment dels objectius de qualitat paisatgística, així com per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar els efectes significatius importants en el paisatge que puguin derivar-se de l'aplicació del pla. Han d'incloure's les determinacions paisatgístiques necessàries per a orientar la planificació i programació previstes. Aquestes mesures consistiran, amb caràcter general, en les següents:

1.r Catalogació dels paisatges de major valor.

2.n Integració en la infraestructura verda dels paisatges de major valor i de les seues connexions ecològiques, funcionals, paisatgístiques i visuals.

3.r Establiment de normes d'integració paisatgística que definisquen els criteris de localització en el territori i de disseny de nous usos i activitats.

Adequació de les actuacions a la morfologia del territori i el paisatge, evitant la urbanització de sòls amb pendents mitjanes superiors al 50 %.

4.t Definició de programes de paisatge prioritaris per a la preservació, millora o posada en valor dels distints paisatges.

El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic podrà establir la necessitat de completar l'estudi de paisatge amb el contingut necessari per a estudiar la integració paisatgística de les propostes del pla i, si és el cas, de les alternatives estudiades, en funció del tipus, escala i contingut d'aquest, amb la informació següent:

a) La valoració de la integració paisatgística i visual de les actuacions derivades del pla i la identificació dels seus possibles impactes sobre el paisatge. S'analitzarà i valorarà la fragilitat del paisatge per a acomodar els canvis sense perdre el seu valor o el seu caràcter, els canvis en la composició de vistes cap a aquest i els efectes sobre la seua qualitat visual.

Valenciano– y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas con la amplitud de ángulo y profundidad que se requiera en cada caso.

Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

d) Los objetivos de calidad paisajística fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local que tengan relación con el plan.

e) Los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos adoptados para la elaboración del plan con el fin de compatibilizar el desarrollo territorial y urbano con la preservación de los valores paisajísticos identificados, que deben ser congruentes con los fijados por el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico. Estos objetivos son la expresión de las políticas de paisaje en relación a cada unidad y recurso paisajísticos, teniendo en consideración las preferencias de la población conocidas mediante métodos participativos. Se fijarán para cada unidad y recurso identificados una vez reconocido su carácter y valor paisajístico, según las siguientes alternativas: preservación del carácter existente; restauración del carácter; mejora del carácter a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los ya existentes; creación de un nuevo paisaje; una combinación de los anteriores.

f) La evaluación de las alternativas seleccionadas en relación con el análisis paisajístico efectuado de acuerdo a los apartados anteriores, incluyendo la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística y la justificación de la idoneidad paisajística de la alternativa, que debe tener en cuenta también los posibles efectos acumulativos con otros planes o programas.

g) Los probables efectos significativos del plan o programa sobre el paisaje.

h) Las medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, así como para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos significativos importantes en el paisaje que puedan derivarse de la aplicación del plan. Deben incluirse las determinaciones paisajísticas necesarias para orientar la planificación y programación previstas. Estas medidas consistirán, con carácter general, en las siguientes:

1.º Catalogación de los paisajes de mayor valor.

2.º Integración en la infraestructura verde de los paisajes de mayor valor y de sus conexiones ecológicas, funcionales, paisajísticas y visuales.

3.º Establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.

Adecuación de las actuaciones a la morfología del territorio y el paisaje, evitando la urbanización de suelos con pendientes medias superiores al 50 %.

4.º Definición de programas de paisaje prioritarios para la preservación, mejora o puesta en valor de los distintos paisajes.

El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico podrá establecer la necesidad de completar el estudio de paisaje con el contenido necesario para estudiar la integración paisajística de las propuestas del plan y, en su caso, de las alternativas estudiadas, en función del tipo, escala y contenido del mismo, con la siguiente información:

a) La valoración de la integración paisajística y visual de las actuaciones derivadas del plan y la identificación de sus posibles impactos sobre el paisaje. Se analizará y valorará la fragilidad del paisaje para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios en la composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual.





b) Els resultats i les conclusions de la valoració anterior, justificats per mitjà de tècniques gràfiques de representació i simulació visual del paisatge que mostren la situació existent i la previsible amb l'actuació proposada abans i després de posar en pràctica les mesures correctores.

c) Les mesures d'integració paisatgística necessàries, no sols per a mitigar els impactes paisatgístics i visuals definits, sinó també per a millorar el paisatge i la qualitat visual de l'entorn, amb la corresponent programació.

## ANNEX II

### *Contingut de l'estudi d'integració paisatgística*

La informació que haurà de contindre l'estudi d'integració paisatgística previst en la llei s'adaptarà al tipus, escala i abast de l'actuació i al paisatge on aquesta s'ubique, i serà, amb caràcter general, la següent:

a) La descripció i la definició de l'abast de l'actuació i de cada una de les seues fases, els antecedents i objectius. S'inclourà documentació gràfica amb l'àmbit d'estudi, així com la localització, implantació en l'entorn, ordenació i disseny, tant de l'actuació com de les instal·lacions o elements auxiliars necessaris per al seu funcionament, com ara accessos o infraestructures.

b) L'anàlisi de les distintes alternatives considerades, incloent-hi l'alternativa zero, i una justificació de la solució proposada, en el cas que es requereixca en el procediment aquesta anàlisi. Tot això analitzat des del punt de vista de la incidència en el paisatge, sense perjudi de l'anàlisi que s'efectue en altres documents respecte a altres matèries sectorials.

c) La caracterització del paisatge de l'àmbit d'estudi, per mitjà de la delimitació, descripció i valoració de les unitats de paisatge i els recursos paisatgístics que el configuren, amb definició prèvia d'aquest. Si hi ha estudis de paisatge aprovats, s'arreglarà la caracterització hi realitzada, concretant-la i ampliant-la, si és el cas, per a l'àmbit definit.

c.1) L'àmbit d'estudi es definirà de conformitat amb procediment establert en l'apartat b.1 de l'annex I, el qual ha de comprendre les unitats de paisatge incloses totalment o parcialment en la conca visual de l'actuació.

c.2) S'entendrà com a conca visual de l'actuació el territori des del qual aquesta és visible, fins una distància màxima de 3.000 m, excepte excepció justificada per les característiques del territori o si es tracta de preservar vistes que afecten recorreguts escènics o punts singulars. Per a la seua determinació seran aplicables les tècniques a les quals fa referència l'apartat c de l'annex I.

c.3) El valor i la fragilitat del paisatge es determinaran d'acord amb el que exposa l'apartat b.4 de l'annex I. Les conclusions de la integració paisatgística i la compatibilitat visual es justificaran per a cada unitat de paisatge i recurs paisatgístic, on s'hi relacionaran les respectives fragilitats i objectius de qualitat fixats, amb la qualificació dels impactes previstos: substancials, moderats, lleus i insignificants, segons siga la seua escala, efecte, incidència, duració, permanència i individualitat.

d) La relació de l'actuació amb altres plans, estudis i projectes en tràmit o execució en el mateix àmbit d'estudi. Així com amb les normes, directrius o criteris que se li apliquen i, en especial, les paisatgístiques i les determinacions dels estudis de paisatge que afecten l'àmbit de l'actuació.

e) La valoració de la integració paisatgística de l'actuació a partir de la identificació i valoració dels seus efectes en el paisatge, per mitjà de l'anàlisi i la valoració de la capacitat o la fragilitat d'aquest per a acomodar els canvis produïts per l'actuació sense perdre el seu valor o caràcter paisatgístic ni impedir la percepció dels recursos paisatgístics. Es justificarà el compliment de les determinacions dels instruments de paisatge d'aplicació o, a falta d'això, es classificarà la importància dels impactes paisatgístics com a combinació de la seua magnitud i de la sensibilitat del paisatge, determinada per aspectes com la singularitat dels seus elements, la seua capacitat de transformació i els objectius de qualitat paisatgística per a l'àmbit d'estudi.

b) Los resultados y conclusiones de la valoración anterior, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas correctoras.

c) Las medidas de integración paisajística necesarias, no solo para mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, con su correspondiente programación.

## ANEXO II

### *Contenido del estudio de integración paisajística*

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.



f) La valoració de la integració visual de l'actuació a partir de l'anàlisi visual de l'àmbit, per mitjà de l'estudi i valoració de la visibilitat de l'actuació, les vistes cap al paisatge des dels principals punts d'observació, els canvis en la composició d'aquestes i els efectes sobre la qualitat visual del paisatge existent. S'identificaran i classificaran els impactes visuals, en funció de la compatibilitat visual de les característiques de l'actuació, el bloqueig de vistes cap a recursos paisatgístics de valor alt o molt alt i la millora de la qualitat visual del paisatge.

f.1) Per tal d'identificar i valorar els efectes de l'actuació sobre el paisatge, l'anàlisi visual es portarà a terme per mitjà de tècniques de modelització i simulació visual proporcionals a l'escala de l'actuació, que permeten controlar el seu resultat comparant escenes, fons i perspectives, abans i després d'aquesta, i amb mesures d'integració paisatgística i sense, com ara infografies, fotocomposicions, seccions, dibuixos o altres, de manera que siga intel·ligible per públic no especialitzat.

g) Les mesures d'integració paisatgística necessàries per a evitar, reduir o corregir els impactes paisatgístics i visuals identificats, millorar el paisatge i la qualitat visual de l'entorn o compensar efectes negatius sobre el paisatge que no admeten mesures correctores efectives. Aquestes mesures seran, per orde prioritari d'aplicació:

g.1) La localització i, si és el cas, el traçat, preferentment fora del camp visual dels recursos paisatgístics i de les unitats de paisatge d'alt valor i, en tot cas, en les zones de menor incidència respecte a aquests.

g.2) L'ordenació en el paisatge, d'acord amb el seu caràcter i al patró que el definisca.

g.3) El disseny de l'actuació i de tots els elements que la conformen, i el de la seua implantació en el paisatge, per mitjà de l'adequació de l'assentament i de l'entorn del projecte, amb especial atenció al disseny de la topografia i la vegetació.

h) Els resultats i les conclusions de la valoració de la integració paisatgística i visual, justificats per mitjà de tècniques gràfiques de representació i simulació visual del paisatge que mostren la situació existent i la previsible amb l'actuació proposada abans i després de posar en pràctica les mesures proposades.

i) El programa d'implementació que definisca, per a cada una de les mesures, els horitzons temporals, una valoració econòmica, detalls de realització, cronograma i parts responsables de posar-les en pràctica.

j) Les mesures d'integració paisatgística i el cost del programa d'implementació s'incorporaran al pla o projecte com a part d'aquest.

### ANNEX III

#### Contingut dels programes de paisatge

La informació que hauran de contindre els programes de paisatge previstos en la llei serà, amb caràcter general, la següent:

a) Identificació de problemes i conflictes paisatgístics que requereixen actuacions per a garantir la preservació, millora o posada en valor de paisatges que, pel seu valor natural, visual, cultural o urbà, o pel seu estat de degradació, requereixen intervencions específiques i integrades.

b) Delimitació gràfica de l'àmbit del programa.

c) Definició dels objectius concrets del programa i dels beneficis econòmics, socials, culturals, paisatgístics, etc., que s'espera obtenir.

En general, l'objecte d'aquests programes estarà relacionat amb la preservació de paisatges d'alt valor; la millora paisatgística d'àrees degradades, de nuclis urbans, les seues perifèries, vores i accessos, d'àrees d'activitats econòmiques, d'infraestructures o d'entorns històrics i arqueològics; la posada en valor del paisatge com a recurs turístic; l'articulació harmònica i l'adequada transició entre distints paisatges; o el foment d'actuacions d'administracions locals i entitats privades en la gestió del paisatge.

d) Descripció literària i gràfica de les mesures, actuacions o projectes necessaris per a garantir els objectius definits.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

### ANEXO III

#### Contenido de los programas de paisaje

La información que deberán contener los programas de paisaje previstos en la ley será, con carácter general, la siguiente:

a) Identificación de problemas y conflictos paisajísticos que requieran actuaciones para garantizar la preservación, mejora o puesta en valor de paisajes que, por su valor natural, visual, cultural o urbano, o por su estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.

b) Delimitación gràfica del àmbit del programa.

c) Definición de los objetivos concretos del programa y de los beneficios económicos, sociales, culturales, paisajísticos, etc., que se espera obtener.

En general, el objeto de estos programas estará relacionado con la preservación de paisajes de alto valor; la mejora paisajística de áreas degradadas, de núcleos urbanos, sus perifèries, bordes y accesos, de áreas de actividades económicas, de infraestructuras o de entornos històrics i arqueològics; la puesta en valor del paisaje como recurso turístico; la articulación armónica y adecuada transición entre distintos paisajes; o el fomento de actuaciones de Administraciones locales y entidades privadas en la gestión del paisaje.

d) Descripción literaria y gràfica de las medidas, actuaciones o proyectos necesarios para garantizar los objetivos definidos.



e) Cronograma global de les actuacions i cost estimat d'aquestes.

f) Estudi economicofinancer que concrete els mitjans que es comprometran per a l'execució del programa, les fonts de finançament i el tipus de gestió, directa o indirecta, prevista.

#### ANNEX IV

##### *Estàndards urbanístics i normalització de determinacions urbanístiques*

I) Classificació de les zones d'ordenació i de les dotacions públiques

1. Classificació general de les zones d'ordenació

1.1. Les zones de sòl rural es classifiquen com a sòl no urbanitzable i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

- Zona rural comuna agropecuària (ZRC-AG).
- Zona rural comuna d'explotació de recursos naturals (ZRC-EX).

Terrenys on l'ús principal es destina a explotacions minerals, parcs eòlics, instal·lacions fotovoltaïques, etc., sempre que aquestes instal·lacions ocupen una extensió suficient per a delimitar una zona diferenciada, on la resta d'usos del sòl estan condicionats per aquestes activitats.

- Zona rural comuna forestal (ZRC-FO).

- Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenys que presenten valors agraris definitoris d'un ambient rural digne de tractament singular per la seua importància social, paisatgística, cultural o de productivitat agrícola.

- Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenys amb valors ambientals, paisatgístics, culturals o econòmics que s'hagen de conservar, recuperar o millorar, perquè així ho arrebegue el pla general estructural o derivats de declaracions formals o administratives de rang superior.

- Zona rural protegida per afeccions (ZRP-AF). Terrenys en què algun tipus d'afecció determina l'ús principal d'una zona i té una entitat superficial suficient per a definir una àrea diferenciada de la resta de zones.

- Zona rural protegida per riscos (ZRP-RI). Terrenys en què estiga acreditada la presència d'un important risc d'erosió, desprendiment, inundacions o altres riscos naturals o induïts que en desaconsellen la transformació.

1.2. Les zones urbanitzades es classifiquen com a sòl urbà i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

- Zona urbanitzada residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanitzada industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanitzada terciària (ZUR-TR).
- Zona urbanitzada nucli històric (ZUR-NH).

1.3. Les zones de nou desenvolupament es classifiquen com a sòl urbanitzable i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

- Zona de nou desenvolupament residencial (ZND-RE).
- Zona de nou desenvolupament industrial (ZND-IN).
- Zona de nou desenvolupament terciària (ZND-TR).

1.4. Per a cada zona es definirà:

a) La classificació del sòl i el nom de la zona, que estarà format per algun dels apartats genèrics enumerats anteriorment més un text descriptiu amb el nivell de detall desitjat per a identificar els terrenys. Aquest últim podrà ser un nom propi relacionat amb la toponímia de la zona, un nom que especifique l'ús particularitzat del sòl, la tipologia de l'edificació, etc.

b) El codi de zona, que estarà format per un dels codis enumerats anteriorment més un número correlatiu, quan existisquen diverses zones amb el mateix ús genèric: ZND-RE1, ZND-RE2, ZND-RE3, etc. La diferenciació entre zones es realitzarà atenent les ordenances particulars per a cada una d'aquestes i, si és el cas, la sectorització per al seu desenvolupament. Hi podran haver zones d'ordenació discontinues amb el mateix nom i codi; igualment, zones amb distinta denominació podran ordenar-se amb la mateixa ordenança particular.

2. Classificació general de les dotacions públiques

2.1. Les reserves de sòl amb destinació dotacional, tant de la xarxa primària com de la xarxa secundària, es definiran atenent l'ús a què es destinen, segons la classificació que es relaciona a continuació.

e) Cronograma global de las actuaciones y coste estimado de las mismas.

f) Estudio económico-financiero que concrete los medios que se comprometerán para la ejecución del programa, las fuentes de financiación y el tipo de gestión, directa o indirecta, prevista.

#### ANEXO IV

##### *Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas*

I. Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas.

1. Clasificación general de las zonas de ordenación

1.1 Las zonas de suelo rural se clasifican como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG).
- Zona rural común de explotación de recursos naturales (ZRC-EX).

Terrenos donde el uso principal se destina a explotaciones minerales, parques eólicos, instalaciones fotovoltaicas, etc., siempre y cuando dichas instalaciones ocupen una extensión suficiente para delimitar una zona diferenciada, donde el resto de usos del suelo se ven condicionados por estas actividades.

- Zona rural común forestal (ZRC-FO).

- Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.

- Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.

- Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.

- Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.

1.2 Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona urbanizada residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanizada industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR).
- Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH).

1.3 Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE).
- Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN).
- Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).

1.4 Para cada zona se definirá:

a) La clasificación del suelo y el nombre de la zona, que estará formado por alguno de los apartados genéricos enumerados anteriormente más un texto descriptivo con el nivel de detalle deseado para identificar los terrenos. Este último podrá ser un nombre propio relacionado con la toponimia de la zona, un nombre que especifique el uso particularizado del suelo, la tipología de la edificación, etc.

b) El código de zona, que estará formado por uno de los códigos enumerados anteriormente más un número correlativo, cuando existan varias zonas con el mismo uso genérico: ZND-RE1, ZND-RE2, ZND-RE3, etc. La diferenciación entre zonas se realizará atendiendo a las ordenanzas particulares para cada una de ellas y, en su caso, a la sectorización para su desarrollo. Podrán existir zonas de ordenación discontinuas con el mismo nombre y código; igualmente, zonas con distinta denominación podrán ordenarse con la misma ordenanza particular.

2. Clasificación general de las dotaciones públicas

2.1 Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.





a) Comunicacions:

- Xarxa viària (CV)
- Xarxa viària trànsit (CVT)
- Xarxa viària prioritat de vianants (CVV)
- Xarxa ferroviària (CF)
- Aparcaments (CA)

b) Zones verdes i espais lliures

- Parcs (VP)
- Jardins (VJ)
- Àrees de joc (VA)
- Espais lliures (EL)

c) Equipaments:

- Esportiu recreatiu (QD)
- Educatiu cultural (QE)
- Sanitari assistencial (QS)
- Administratiu institucional (QA)
- Infraestructura-servis urbà (QI)

- Residencial dotacional (QR): vivendes destinades a residència permanent en règim de lloguer, per a col·lectius desfavorits (persones majors, discapacitades o menors de 35 anys).

- Dotacional múltiple (QM): reserva de sòl dotacional l'ús específic del qual es definirà després de la gestió del pla.

2.2. S'identifica cada dotació amb la sigla que li correspon, precedida amb la lletra P o S segons es tracte d'una dotació de xarxa primària o de xarxa secundària.

## II. Definició de conceptes

### 1. Estàndard urbanístic

1.1. Els estàndards urbanístics són determinacions normatives que s'estableixen amb la finalitat de garantir uns mínims de qualitat urbana de les actuacions urbanístiques.

1.2. La regulació d'estàndards urbanístics té caràcter de mínims quant a les superfícies de dotacions públiques i de màxims quant a l'edificabilitat lucrativa privada, de manera que els plans podran establir majors exigències o restriccions.

### 2. Paràmetres d'edificabilitat bruta

2.1. L'edificabilitat bruta (EB) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats, destinades a qualsevol ús lucratiu, que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2$  sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.2. L'índex d'edificabilitat bruta (IEB) és el quocient entre l'edificabilitat bruta d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl ( $ua/m^2$  sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.3. L'edificabilitat residencial (ER) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús residencial que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2$  sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.4. L'índex d'edificabilitat residencial (IER) és el quocient entre l'edificabilitat residencial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl ( $ua/m^2$  sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.5. L'edificabilitat terciària (ET) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús terciari que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2$  sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.6. L'índex d'edificabilitat terciària (IET) és el quocient entre l'edificabilitat terciària d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl ( $ua/m^2$  sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.7. L'edificabilitat industrial (EI) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús industrial que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre

a) Comunicaciones:

- Red viaria (CV).
- Red viaria tránsito (CVT).
- Red viaria prioridad peatonal (CVP).
- Red ferroviaria (CF).
- Aparcamientos (CA).

b) Zonas verdes y espacios libres:

- Parques (VP).
- Jardines (VJ).
- Áreas de juego (VA).
- Espacios libres (EL).

c) Equipamientos:

- Deportivo-recreativo (QD).
- Educativo-cultural (QE).
- Sanitario-asistencial (QS).
- Administrativo-institucional (QA).
- Infraestructura-servicio urbano (QI).

- Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).

- Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

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.

## II. Definición de conceptos.

### 1. Estándar urbanístico

1.1 Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

1.2 La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.

### 2. Parámetros de edificabilidad bruta

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 ( $m^2$  techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.2 El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2$  techo/ $m^2$  suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo ( $ua/m^2$  suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.3 La edificabilidad residencial (ER) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso residencial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2$  techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.4 El índice de edificabilidad residencial (IER) es el cociente entre la edificabilidad residencial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2$  techo/ $m^2$  suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo ( $ua/m^2$  suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.5 La edificabilidad terciaria (ET) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso terciario que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2$  techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.6 El índice de edificabilidad terciaria (IET) es el cociente entre la edificabilidad terciaria de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2$  techo/ $m^2$  suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo ( $ua/m^2$  suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.7 La edificabilidad industrial (EI) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso industrial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados



(m<sup>2</sup> sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.8. L'índex d'edificabilitat industrial (IEI) és el quocient entre l'edificabilitat industrial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m<sup>2</sup> sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

### 3. Paràmetres d'edificabilitat neta

3.1. L'edificabilitat neta (EN) d'una parcel·la és la suma de l'edificabilitat total destinada a qualsevol ús lucratiu que es pot materialitzar en aquesta parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup> sostre).

3.2. L'índex d'edificabilitat neta (IEN) d'una parcel·la és el quocient entre l'edificabilitat neta i la superfície de parcel·la neta, entenent com a tal la parcel·la privada que queda després de les corresponents cessions de dotacions públiques. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre de sòl (m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl).

3.3. En funció del sistema d'ordenació que s'adopte, l'edificabilitat neta de les parcel·les es pot definir per mitjà de la fixació d'alineacions d'edificació i alçàries d'aquesta, a través de l'índex d'edificabilitat neta o per mitjà de determinacions relatives al volum edificable.

## III. Estàndards funcionals i de qualitat de les dotacions públiques

### 1. Principis generals dels estàndards i del disseny urbà dels espais públics

1.1. El principi general de la regulació dels estàndards urbanístics es basa en la proporcionalitat entre les dotacions públiques i l'edificabilitat. A aquests afectes, els plans calcularan, per a cadascun dels sectors amb ordenació detallada o per a un determinat àmbit d'actuació, l'estàndard dotacional global (EDG), obtingut de la relació entre la superfície de les dotacions públiques i l'edificabilitat total, i expressat en metres quadrats de sòl dotacional per cada metre quadrat d'edificabilitat. Tot i que l'indicador quantitatiu és condició indispensable, és l'estàndard de qualitat el que ha de garantir les ordenacions urbanístiques, el qual s'obtindrà com a resultat d'aplicar la perspectiva de gènere a l'ordenació i així s'assegurarà la visió global i inclusiva dels espais públics, pensada en i per a la diversitat poblacional, aplicada en:

- a) El disseny i la ubicació de les dotacions públiques.
- b) La qualitat de l'ordenació d'espais públics resultants.
- c) Les condicions funcionals d'accessibilitat i ús de les dotacions públiques.

1.2. Els espais públics que configuren la imatge urbana, constituïts per les avingudes, carrers, places, espais de vianants i zones verdes de qualsevol nivell, han de ser el resultat d'un projecte unitari que obeïska criteris de coherència urbanística, en el qual s'integraran les fites urbanes, com a dotacions públiques o elements singulars, que contribueixen a articular els espais públics urbans. En cap cas, aquests espais públics podran ser l'espai residual sobrant del disseny i configuració de l'edificació privada, sinó que aquesta última estarà subordinada al disseny i forma urbana, definida com un projecte previ i unitari, dels espais públics urbans.

1.3. En el càlcul de l'estàndard dotacional global definit en l'apartat III.1.1, no es considera l'edificabilitat situada sota rasant, ni tampoc no s'inclou l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques.

### 2. Condicions funcionals i dimensionals de la xarxa viària

2.1. S'entén per xarxa viària interurbana la conformada pels elements lineals de les vies de transport supramunicipals o interurbanes. Es consideren incloses dins d'aquesta xarxa lineal les zones enjardinades com ara rotondes, mitjanes, tanques separadores, illots i altres d'anàlogues necessàries per a l'ordenació del trànsit viari, incloses dins de les zones de domini públic.

2.2. S'entén per xarxa viària urbana la conformada pels elements lineals de les vies que discorren per l'interior de la zona urbana, com també els elements enjardinats com ara rotondes, mitjanes, tanques separadores, illots i d'altres anàlogues, necessàries per a l'ordenació del trànsit viari que no complisquen els requisits per a ser computades com a zones verdes segons aquest annex. Així mateix, es prendran en consideració les línies d'arbres corresponents als accessos a les poblacions i d'altres línies d'arbratge que delimiten infraestructures viàries.

de techo (m<sup>2</sup> techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.8 El índice de edificabilidad industrial (IEI) es el cociente entre la edificabilidad industrial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m<sup>2</sup> suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

### 3. Parámetros de edificabilidad neta

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 (m<sup>2</sup> techo).

3.2 El índice de edificabilidad neta (IEN) de una parcela es el cociente entre la edificabilidad neta y la superficie de parcela neta, entendiendo como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes cesiones de dotaciones públicas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo).

3.3 En función del sistema de ordenación que se adopte, la edificabilidad neta de las parcelas se puede definir mediante la fijación de alineaciones de edificación y alturas de la misma, a través del índice de edificabilidad neta o por medio de determinaciones relativas al volumen edificable.

## III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas.

### 1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos

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:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

1.2 Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobranante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

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.

### 2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria

2.1 Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.

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.



S'admetrà l'accés a edificacions a través de viari privat sempre que quede garantit l'accés de vehicles d'emergència en les condicions tècniques definides en la normativa aplicable en aquesta matèria.

Es distingeixen dues categories dins de la xarxa viària urbana:

a) Viari de trànsit. És aquell element de la xarxa viària urbana que presta servei al trànsit rodat. Sense perjudici d'això, els ajuntaments podran decidir la conversió en zona de vianants d'aquests elements viaris en coherència amb la política municipal en matèria de mobilitat, sense que resulte necessària la modificació del pla.

b) Viari de prioritat de vianants. És aquell element de la xarxa viària urbana en què s'estableix la prioritat de vianants i es restringeix la circulació de vehicles de motor a residents, càrrega i descàrrega i serveis d'emergència, dissenyat per a incrementar les activitats de relació ciutadana i l'intercanvi social.

2.3. El disseny de la xarxa viària no inclosa en els catàlegs de carreteres s'ajustarà a les condicions funcionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat al medi urbà. Es tindrà com a principis rectors la preferència de vianants, la seguretat dels espais i l'accessibilitat per al conjunt de la població:

a) Es buscarà un equilibri entre els traçats viaris (perfils longitudinals i transversals) i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resulten excessius, però tampoc es produïsquen moviments de terra exagerats que donen lloc a desmuntis i terraplens inadeguats pel seu impacte paisatgístic.

b) Tots els vials hauran de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa disposaran d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres.

c) En els nous desenvolupaments, s'implantarà un recorregut de carril bici que discorra, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecte, si escau, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació siga contigua a terrenys no urbanitzats.

d) Els carrers de vianants amb accés restringit per a vehicles hauran de diferenciar en el seu tractament de materials la banda de possible circulació de vehicles, deixant, en tot cas, una franja de circulació exclusiva de vianants.

e) Les àrees de vianants hauran d'estar separades del trànsit rodat i reuniran les necessàries condicions de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. Podrà, no obstant això, autoritzar-se a través d'elles accés a aparcaments privats i parcel·les que no disposen d'un altre accés alternatiu.

f) Sobre la xarxa viària, tant urbana com interurbana, es grafiarà la xarxa de transport públic urbà o metropolità i el viari no motoritzat resultant de l'estudi de mobilitat, sense que això supose que els dits terrenys computen als efectes d'estàndards per ambdós conceptes.

2.4. El disseny de la xarxa viària de prioritat de vianants respondrà a una plataforma única, sense que existisca diferència de nivell per a la segregació de persones usuàries i tractarà d'evitar velocitats superiors a 10 km/h.

De la mateixa manera s'evitaran les formacions lineals que imiten els carrers tradicionals amb calçades de circulació rodada i animen els vehicles a una circulació convencional.

2.5. Els elements de la xarxa viària dels nous desenvolupaments, no inclosa en els catàlegs de carreteres, s'ajustaran a les condicions dimensionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat en el medi urbà:

a) L'amplària mínima dels vials serà la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

<i>Amplària mínima dels vials</i>	<i>Vial de sentit únic</i>	<i>Vial de doble sentit</i>
Residencial; IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	16 metres.	20 metres
0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> < IEB < 0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	12 metres.	16 metres.
IEB < 0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	10 metres.	12 metres.
Terciari.	16 metres.	20 metres.
Industrial.	18 metres.	24 metres.

Se admitirà 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 viandantes, la seguridad de los espacios y la accesibilidad para el conjunto de la población:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

c) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discorra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

d) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de viandantes.

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 personas usuarias y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h.

Del mismo modo se evitarán las formaciones lineales que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.

2.5 Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

<i>Anchura mínima de los viales</i>	<i>Vial de sentido único</i>	<i>Vial de doble sentido</i>
Residencial; IEB > 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	16 metros.	20 metros.
0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> < IEB < 0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	12 metros.	16 metros.
IEB < 0,30 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .	10 metros.	12 metros.
Terciario.	16 metros.	20 metros.
Industrial.	18 metros.	24 metros.



b) Els vials de vianants o de prioritat de vianants, siga quin siga l'ús dominant de la zona, tindran una amplària mínima de cinc metres.

c) En sectors d'ús dominant residencial, s'admetrà que un 25 per cent de la superfície viària total tinga dimensions mínimes inferiors en un 20 per cent a les establides en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor.

d) En les zones de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplària mínima de 2 metres. Les voreres de més de 3 metres d'amplària hauran d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació que l'amplària efectiva de pas no siga inferior a 2 metres i sempre que siga compatible amb la xarxes de serveis. Les de més de 4 metres d'amplària disposaran sempre d'arbratge d'alineació.

e) Les calçades destinades a la circulació de vehicles tindran una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

f) Les bandes específiques de carril bici tindran una amplària mínima de 2 metres.

g) Les places d'aparcament disposades en cordó tindran unes dimensions mínimes de 2,20 metres per 4,50 metres. Les places d'aparcament disposades en bateria tindran unes dimensions mínimes de 2,40 metres per 4,50 metres. Quan en els plans no es delimiten gràficament cadascuna de les places d'aparcament, les dimensions anteriorment indicades són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places d'aparcament que caben en cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

h) En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obtindrà de la distribució concreta de places que es grafie en els plans o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'1 plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament.

Es computaran com a aparcaments les àrees públiques destinades amb aquest fi i separades de la xarxa viària que, per la seua forma i ubicació, només admeten els moviments del vehicle imprescindible per a estacionar.

### 3. Condicions funcionals i dimensionals de les zones verdes públiques

#### 3.1. Les zones verdes hauran de:

a) Posseir condicions apropiades per a la plantació d'espècies vegetals, en almenys un 50 per cent de la seua superfície. La seua posició serà la que preste millor servei a la població resident i usuària, i estan prohibides les localitzacions de difícil accés de vianants o la falta de centralitat de les quals no es compense amb altres avantatges per a aquella.

b) No es destinaran mai a zona verda porcions residuals de la parcel·lació, ni es consideraran com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A aquests efectes, les rotondes no podran computar com a part de les zones verdes, però sí que podran fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'apartat III.3.2.b, excepte el diàmetre de cercle inscripció, que podrà ser d'un mínim de 20 metres, en compte dels 25 metres exigits amb caràcter general.

c) Només es destinaran a usos generals i normals que no exclouen ni limiten la utilització pública d'acord amb la seua destinació, i s'admetrà l'ús esportiu i xicotetes instal·lacions d'hostaleria i quioscos d'una sola planta i de superfície inferior a un cinc per cent del total. En tot cas, d'acord amb la legislació de carreteres, la zona de protecció de les carreteres no computarà com a zona verda.

d) El seu emplaçament evitarà aquelles zones de topografia natural que encarisquen en excés la urbanització, o impliquen desmunts d'impacte paisatgístic inadequat.

#### 3.2. Es consideren zones verdes les tipologies següents:

a) L'àrea de joc (VA): és un espai que sempre ha de tindre una superfície mínima de 200 metres quadrats, en el qual càpia inscriure un cercle de 12 metres de diàmetre. Si no compleixen eixes condicions, es consideraran elements de la xarxa viària (CV). En un sector, no podran representar més del 20 per cent de la superfície total de la xarxa secundària de zones verdes.

b) El jardí (VJ): és un espai que sempre ha de tindre una superfície mínima de 1.000 metres quadrats, en el qual siga inscripció un cercle de 25 metres de diàmetre, en posició tangent a tot i qualsevol punt del seu perímetre, i seran computables a aquests efectes aquelles àrees que

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 las 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, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

### 3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

#### 3.1 Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los la población residente y usuaria, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquella.

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscripció, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigits con caràcter general.

c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

#### 3.2 Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscripció un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas



limiten amb l'àrea anterior el perímetre exterior de les quals diste menys de sis metres del perímetre del cercle definidor de la superfície mínima.

c) El parc (VP): és un espai que ha de tenir una superfície mínima de 2,5 hectàrees, en la qual es puga inscriure un cercle de 100 metres de diàmetre, excepte els supòsits de l'apartat 3.3 següent.

3.3. La reserva de parc públic de xarxa primària en el cas de municipis de menys de 15.000 habitants es pot realitzar seguint els criteris de disseny que es recullen a continuació:

Habitants	Superfície mínima, m <sup>2</sup>	Diàmetre mínim, m.
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 - < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 - < 15.000	Es pot dividir com màxim en dos jardins i almenys un ha de tenir més de 15.000 m <sup>2</sup> .	75

3.4. El mòdul del cost equivalent al pressupost d'urbanitzar el parc públic de la xarxa primària objecte de minoració aplicable als projectes d'ús públic a l'entorn rural immediat al nucli urbà d'acord amb el que hi ha establert en l'article 24 d'aquest text refós és, com a mínim, de 40 €/m<sup>2</sup> de sòl.

3.5. Es consideren espais lliures d'ús públic aquelles àrees d'ús públic de superfície superior a 400 m<sup>2</sup> que per les seues característiques morfològiques i funcionals possibiliten la trobada, el passeig i la relació social entre la ciutadania, sense tenir les condicions exigides a les zones verdes, com ara les places o altres tipus d'àrees per a persones.

Només s'han de destinar a usos generals i normals que no exclouen ni limiten la utilització pública d'acord amb la seua destinació, però es poden admetre petites modificacions destinades a equipaments i instal·lacions al servei d'aquests espais lliures d'una sola planta i de superfície inferior al 5 % del total de la superfície de l'espai lliure.

4. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant residencial

4.1. La reserva de sòl amb destinació a zones verdes i equipaments, ambdós públics, ha de superar els 35 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial.

4.2. De la reserva de l'apartat anterior, un mínim de 15 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial es destinarà a zones verdes públiques. La resta es destinarà a equipaments públics.

4.3. En els jardins, haurà de disposar-se una àrea específica de joc d'infància xiquets per cada tram complet de 5.000 metres quadrats de superfície total de jardins.

4.4. La reserva de places d'aparcament diferenciarà entre places d'aparcament privades, situades a l'interior de les parcel·les privades, i places d'aparcament públiques, disposades als vials públics o en zones específiques d'aparcament públic. Tant les places d'aparcament privades com les públiques podran estar situades sobre o sota rasant. Amb caràcter general es reservarà un mínim de 0,5 places d'aparcament privades per habitant i 0,25 places d'aparcament d'ús públic per habitant; aquesta reserva es pot minorar justificadament quan la superfície corresponent a aquesta disminució es destine a actuacions que afavorisquen una mobilitat més sostenible, una major superfície d'infraestructures verdes urbanes o un ús públic més inclusiu i coherent amb la xarxa d'espais comuns definida en l'annex XII d'aquest text refós. En qualsevol cas, entre els criteris que justifiquen la reducció d'aquesta reserva s'haurà de garantir que les necessitats de desplaçament de la població afectada quedaran en qualsevol cas satisfetes amb altres alternatives d'aparcament per a mitjans de transport no motoritzats o amb transport públic.

4.5. A l'edificabilitat d'altres usos no residencials que puga haver-hi en l'àmbit d'actuació, se li han d'aplicar els estàndards exigits en aquest annex a l'edificabilitat de cada ús, si bé, la reserva de zones verdes públiques derivada de l'edificabilitat terciària i industrial ha de ser de 4 metres quadrats per cada 100 metres quadrats d'edificabilitat d'aquests usos. Aquesta reserva és addicional a l'establida en els apartats 4.1 i 4.2 anteriors.

4.6. La distribució per usos del sòl destinat a equipaments i la seua superfície mínima no estan subjectes a estàndards genèrics. La distribu-

àreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

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.

3.3 La reserva de parque público de red primaria en el caso de municipios de menos de 15.000 habitantes se podrá realizar siguiendo los criterios de diseño que se recogen a continuación:

Habitantes	Superficie mínima, m <sup>2</sup>	Diámetro mínimo, m.
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 - < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 - < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m <sup>2</sup> .	75

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 este texto refundido es, como mínimo, de 40 €/m<sup>2</sup> de suelo.

3.5 Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> que por sus características morfológicas y funcionales possibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre la ciudadanía, 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.

4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

4.3 En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de infancia por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4.4 La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

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.

4.6 La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La dis-



ció dels usos d'acord amb el criteri de ciutat cuidadora, prioritzant les necessitats quotidianes i diverses del conjunt de la comunitat, és la prioritat per a la seua distribució. Es fixa, en cada cas, ateses les necessitats específiques del sector i la posició relativa en l'entorn urbà i territorial, encara que els plans poden optar per una genèrica qualificació com a equipament d'ús múltiple (QM) quan convinga posposar la definició de l'ús específic de la dotació a un moment posterior a la gestió del pla.

4.7. Els estàndards dotacionals definits en els apartats anteriors seran de compliment obligatori en la redacció de plans parcials. En els sectors de pla de reforma interior per a operacions de renovació urbana, en els quals es dota d'ordenació al sector, es podran minorar aquests estàndards en proporció al grau de consolidació per l'edificació i es podrà aplicar un percentatge de minoració d'estàndards igual al percentatge de consolidació per l'edificació en l'ordenació proposada. En tot cas, podran computar-se com a espais lliures de relació social i en la proporció adequada a aquest efecte els viaris de prioritat per als vianants que complisquen les dimensions dels espais lliures que es prevegen en l'ordenació i que es justifiquen en un estudi de mobilitat que acompanye l'instrument d'ordenació corresponent. Si el sector, o l'àmbit d'actuació més reduït sobre el qual es planteja una actuació de reforma interior, ja té ordenació definida, s'aplicaran els estàndards exigits a les modificacions de planejament en l'apartat III.8 d'aquest annex.

5. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant terciari

5.1. Es consideren actuacions d'ús dominant terciari aquelles en què més de la mitat del seu sostre edificable es destina aquest ús, el qual es pot completar amb altres usos residencials o industrials.

5.2. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 % de la superfície computable del sector i a equipaments públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

5.3. La reserva mínima de places d'aparcament públic és d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat terciària. S'admet que estiguen en parcel·les privades sempre que les places d'aparcament siguin d'ús públic, entenent per tals aquelles places situades en aparcaments accessibles per a qualsevol usuari, sense cap altre requisit que les limitacions de gàlib, i durant, almenys, l'horari de funcionament de la instal·lació terciària a què dona servei, siga o no d'ús gratuït.

5.4. Amb caràcter general la reserva mínima de places d'aparcament en parcel·la privada estarà en funció de l'ús concret al qual, en desenvolupament del pla, es destinen les parcel·les, d'acord amb els estàndards següents:

- Per a usos comercials o recreatius, una plaça per cada 25 metres quadrats construïts.
- Per a usos hostalers i similars, una plaça per cada 50 metres construïts.
- Per a altres usos terciaris diferents als anteriorment regulats, una plaça per cada 100 metres construïts.
- En complexos terciaris que ocupen illes de cases completes, en els quals no siga possible determinar de manera exacta les diferents proporcions d'usos, per tractar-se de locals polivalents, la reserva exigible serà d'una plaça per cada 40 metres quadrats construïts.

Es podrà minorar justificadament aquesta reserva quan la superfície corresponent a aquesta disminució es destina a actuacions que afavoreixen una mobilitat més sostenible, una major superfície d'infraestructures verdes urbanes o un ús públic més inclusiu i coherent amb la xarxa d'espais comuns definida en l'annex XII d'aquest text refós. En qualsevol cas, entre els criteris que justifiquen la reducció d'aquesta reserva s'haurà de garantir que les necessitats de desplaçament de la població afectada quedaran en qualsevol cas satisfetes amb altres alternatives d'aparcament per a mitjans de transport no motoritzats o amb transport públic.

5.5. En els sectors d'ús exclusiu terciari, no computarà l'edificabilitat destinada a aparcaments sobre rasants.

5.6. A l'edificabilitat d'altres usos no terciaris que puga existir en l'àmbit d'actuació, se li aplicaran els estàndards exigits en aquest annex a l'edificabilitat de cada ús.

6. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant industrial

tribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convinga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

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 todo caso, podrán computarse como espacios libres de relación social y en la proporción adecuada a tal efecto, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación y que se justifiquen en un estudio de movilidad que acompañe al instrumento de ordenación correspondiente. 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.

5. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario

5.1. Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse este con otros usos residenciales o industriales.

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.

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.

5.4. Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
- Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros construidos.
- En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destina a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

5.5. En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

5.6. A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial





6.1. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 % de la superfície computable del sector i a equipaments públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

6.2. Amb caràcter general la reserva mínima de places d'aparcament públiques serà d'una plaça per a turisme per cada 200 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial, i d'una plaça per a vehicles pesants per cada 1.500 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial. La reserva mínima de places d'aparcament en parcel·la privada serà d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial. Part de la reserva d'aparcament per a vehicles pesants pot establir-se, justificadament, en parcel·la privada. Es podrà minorar justificadament aquesta reserva quan la superfície corresponent a aquesta disminució es destine a actuacions que afavorisquen una mobilitat més sostenible, una major superfície d'infraestructures verdes urbanes o un ús públic més inclusiu i coherent amb la xarxa d'espais comuns definida en l'annex XII d'aquest text refòs. En qualsevol cas, entre els criteris que justifiquen la reducció d'aquesta reserva s'haurà de garantir que les necessitats de desplaçament de la població afectada quedaran en qualsevol cas satisfetes amb altres alternatives d'aparcament per a mitjans de transport no motoritzats o amb transport públic.

6.3. Els estàndards exigits en els dos apartats anteriors podran minorar-se mitjançant una resolució motivada de la conselleria competent en ordenació del territori, amb un informe previ favorable de la conselleria competent en matèria d'indústria, quan es tracte de complexos industrials aïllats o estiga previst algun tipus d'activitat productiva especial per a la qual no siguen adequats.

6.4. A l'edificabilitat d'altres usos no industrials que puga existir en l'àmbit d'actuació, se li aplicaran els estàndards exigits en aquest annex a l'edificabilitat de cada ús.

7. Còmput de la xarxa primària als efectes dels estàndards dotacionals de la xarxa secundària

7.1. Com a regla general, les dotacions de la xarxa primària no poden computar als efectes de complir els estàndards exigits a les dotacions de la xarxa secundària. Només es permeten les excepcions regulades en els apartats següents.

7.2. Es permet el còmput parcial de parcs de la xarxa primària com a jardins de la xarxa secundària quan es complisquen tots els requisits següents:

a) Hi ha un excés de parc respecte a l'estàndard mínim de cinc metres quadrats per habitant en el pla general estructural. Podrà computar-se com a zona verda de xarxa secundària fins a l'excés anteriorment indicat.

b) La dotació de xarxa primària se cedeix i s'executa a càrrec de l'actuació.

c) Proporcionen servei directe al sector que els executa.

d) Podrà computar com a zona verda de xarxa secundària un percentatge no superior al 25 % de la seua superfície, sense que això puga comportar una reducció superior al 25 % de les zones verdes de xarxa secundària exigibles al sector.

8. Modificacions de plans

8.1. Les regles d'aplicació dels estàndards urbanístics exigits a les modificacions de plans seran les establides en aquest apartat 8.

8.2. Com a regla general, l'ordenació modificada ha de tenir un estàndard dotacional global igual o superior al de l'ordenació vigent, referits a l'àmbit de la modificació. Quan la modificació canvie l'ús dominant de l'àmbit modificat, l'estàndard dotacional global de referència ha de ser el de l'àrea urbana homogènia o àmbit de sòl urbà equivalent al sector en què estiga inclòs l'àmbit de la modificació.

8.3. Qualsevol modificació puntual de pla d'àmbit superior a una illa completa i tot pla modificatiu, que incremente la capacitat poblacional respecte del planejament vigent, haurà de suplementar la dotació de parc públic de xarxa primària, sempre que el planejament vigent no tinga cap excés sobre la dotació mínima de parcs de xarxa primària. Quan el suplement de parc públic exigit no tinga unes dimensions suficients per a complir les condicions dimensionals exigides en l'apartat III.3.2 d'aquest annex, es procurarà, en primer lloc, ampliar les dotacions de parc públic ja qualificades i, si això no és possible, s'admetrà que el suplement de zona verda s'aconseguisca amb jardins.

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.

6.2 Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

6.3 Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

6.4 A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

7. Cómputo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria

7.1 Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Solo se permiten las excepciones reguladas en los apartados siguientes.

7.2 Se permite el cómputo parcial de parques de la red primaria como jardines de la red secundaria cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Existe un exceso de parque respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el plan general estructural. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.

b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.

c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.

d) Podrá computar como zona verde de red secundaria un porcentaje no superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.

8. Modificaciones de planes

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

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.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigitado no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

#### IV. Normes per al còmput dels estàndards

##### 1. Superfície computable del sector

1.1. Es defineix la superfície computable del sector (SCS) com l'àmbit superficial a què se li apliquen els índexs d'edificabilitat bruta per a obtenir l'edificabilitat bruta del sector. En casos determinats, la superfície computable del sector s'aplicarà també per al càlcul dels estàndards dotacionals expressats en percentatges superficials.

1.2. Com a regla general, la superfície computable del sector coincideix amb la superfície del sector. No obstant això, la superfície computable del sector serà inferior a la superfície del sector quan es doni alguna o diverses de les circumstàncies següents: xarxa primària inclosa en el sector que no s'executa a càrrec de l'actuació; actuacions aïllades que s'exclouen de l'actuació integrada per aplicació del règim establert per a les àrees semiconsolidades; zones de protecció derivades de la legislació sectorial, o dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren en el nou pla.

##### 2. Còmput de la xarxa primària als efectes de l'edificabilitat

2.1. Els elements de xarxa primària que estan adscrits a un sector i que no estan inclosos en la delimitació del sector, per així ho estableix el pla general estructural o per la seua situació exterior a aquest, no s'inclouran en la superfície computable del sector.

2.2. Els elements de xarxa primària que estiguen inclosos en la delimitació del sector s'inclouran en la superfície computable del sector sempre que se cedisquen i s'executen a càrrec del sector. En cas contrari, la superfície computable del sector s'obté restant de la superfície del sector la superfície de les dotacions de xarxa primària que no se cedisquen o no s'executen a càrrec de l'actuació.

2.3. En els casos en què una dotació de xarxa primària estiga situada en una posició adjacent a l'actuació urbanística, la decisió sobre la inclusió o no d'esa dotació en la delimitació del sector dependrà de si l'esmentada dotació està o no vinculada funcionalment a l'actuació i del fet que siga aconsellable el seu disseny conjunt amb el pla parcial o de reforma interior corresponent, per aconseguir una adequada coherència urbanística.

##### 3. Còmput de l'edificabilitat en les àrees semiconsolidades

3.1. Quan, en virtut del règim establert per a les àrees semiconsolidades, s'hagen d'excloure de l'actuació integrada determinats àmbits d'actuacions aïllades, la superfície computable del sector s'obté restant de la superfície del sector la superfície d'aquestes actuacions aïllades.

3.2. En els casos indicats en l'apartat anterior, l'edificabilitat computable del sector s'obté aplicant l'índex d'edificabilitat bruta a la superfície computable del sector. Els estàndards dotacionals s'obtenen a partir de l'edificabilitat computable indicada anteriorment i de la superfície computable del sector. Aquests estàndards es podran incrementar justificadament per a tindre en compte la demanda de serveis de les àrees subjectes a actuacions aïllades.

##### 4. Còmput de les zones de protecció de la legislació sectorial

4.1. A l'efecte del còmput de l'edificabilitat, el tractament urbanístic de les zones de protecció establides en la legislació sectorial serà, llevat que la legislació esmentada estableixca expressament una altra regulació, el que s'indica a continuació:

a) Les zones de domini públic quedaran excloses de la superfície computable del sector.

b) Les zones de servidumbre, zones de protecció o semblants, quedaran incloses en la superfície computable del sector sempre que se cedisquen i calga que la urbanització siga executada a càrrec del sector, en les condicions que estableixca la legislació corresponent.

c) Les zones d'afecció o semblants quedaran incloses, en tots els casos, en la superfície computable del sector. Cal precisar que es consideraran, a aquests efectes, els terrenys situats a partir del límit exterior de la zona de servidumbre o de protecció.

d) Els terrenys afectats per la impossibilitat de construir edificacions, derivada de la fixació d'una línia límit d'edificació o regulació semblant, i que no pertanguen a les zones indicades en els apartats a i b anteriors, quedaran inclosos, en tot cas, en la superfície computable del sector.

4.2. La regulació general establida en l'apartat anterior la podrà modificar l'organisme titular del bé de domini públic afectat, sempre que es justifiquen, en l'informe sectorial que necessàriament s'haurà

#### IV. Normas para el cómputo de los estándares.

##### 1. Superficie computable del sector

1.1 Se define la superficie computable del sector (SCS) como el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales.

1.2 Como regla general, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.

##### 2. Cómputo de la red primaria a efectos de la edificabilidad

2.1 Los elementos de red primaria que, estando adscritos a un sector, no están incluidos en la delimitación del sector, por así establecerlo el plan general estructural o por su situación exterior al mismo, no se incluirán en la superficie computable del sector.

2.2 Los elementos de red primaria que estén incluidos en la delimitación del sector se incluirán en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se ejecuten con cargo al sector. En caso contrario, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten a costa de la actuación.

2.3 En los supuestos en los que una dotación de red primaria esté situada en una posición adyacente a la actuación urbanística, la decisión sobre la inclusión o no de esa dotación en la delimitación del sector dependará de si la citada dotación está o no vinculada funcionalmente a la actuación y de que sea aconsejable su diseño conjunto con el plan parcial o de reforma interior correspondiente, para lograr una adecuada coherencia urbanística.

##### 3. Cómputo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas

3.1 Cuando, en virtud del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas, deban excluirse de la actuación integrada determinados ámbitos de actuaciones aisladas, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de dichas actuaciones aisladas.

3.2 En los supuestos indicados en el apartado anterior, la edificabilidad computable del sector se obtendrá aplicando el índice de edificabilidad bruta a la superficie computable del sector. Los estándares dotacionales se obtendrán a partir de la edificabilidad computable indicada anteriormente y de la superficie computable del sector. Estos estándares se podrán incrementar justificadamente para tener en cuenta la demanda de servicios de las áreas sujetas a actuaciones aisladas.

##### 4. Cómputo de las zonas de protección de la legislación sectorial

4.1 A efectos del cómputo de la edificabilidad, el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial será, salvo que dicha legislación establezca expresamente otra regulación, el que se indica a continuación:

a) Las zonas de dominio público quedarán excluidas de la superficie computable del sector.

b) Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se necesite ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente.

c) Las zonas de afección o similares quedarán incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector. Debe precisarse que se considerarán, a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.

d) Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no pertenezcan a las zonas indicadas en los apartados a y b anteriores, quedarán incluidos, en cualquier caso, en la superficie computable del sector.

4.2 La regulación general establecida en el apartado anterior podrá ser modificada por el organismo titular del bien de dominio público afectado, siempre que se justifiquen, en el informe sectorial que nece-



d'emetre en aquests casos, les raons d'interés públic que justifiquen eixa modificació.

#### 5. Còmput de les dotacions públiques existents

5.1. Les dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren i es mantinguen en l'ordenació establida pel pla no formaran part de la superfície computable del sector.

5.2. Sense perjudi del que estableix l'apartat anterior, les dotacions esmentades computaran als efectes de complir les reserves dotacionals mínimes.

5.3. S'entén per àmbit de sòl urbà equivalent al sector aquell que es delimita atenint-se a criteris d'homogeneïtat morfològica, coincidència majoritària amb barris o unitats tradicionals de la ciutat consolidada, autonomia funcional respecte al conjunt del nucli urbà o altres degudament justificats, i que els seus límits s'ajusten, en la mesura que siga possible, a elements estructurant de l'ordenació urbanística.

### ANNEX V

#### *Fitxes urbanístiques*

#### 1. Fitxes de zona

El pla general estructural contindrà una fitxa resum per a cada zona d'ordenació, amb el disseny i la informació que s'estableix en aquest annex.

a) Les fitxes de les zones rurals inclouran la informació següent:

(1) Nom de la zona. Segons l'annex IV.

(2) Codi de zona d'ordenació. Segons l'annex IV.

(3) Superfície de la zona: inclou la superfície total de la zona d'ordenació, ja siga contínua o discontinua. La suma de les superfícies de totes les zones, ja siguen rurals, de nova urbanització o urbanitzades, sumaran la superfície total del terme municipal.

(4) Usos dominants: els usos que prevalen sobre altres que puguen ser compatibles.

(5) Usos permesos: s'enumeraran els diferents usos permesos, compatibles segons determinades condicions amb els usos dominants, amb el nivell de detall que es desitge per a descriure'ls.

(6) Usos no permesos: s'enumeraran tots aquells usos incompatibles amb l'ordenació proposada per a la zona.

(7) Pla de la zona: pla general, a l'escala que es requerisca per a poder comprendre la superfície completa de la zona.

(8) Proteccions: s'enumeraran les proteccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per normativa de rang superior, regulacions sectorials o perquè el pla així les declare. Igualment, s'enumeraran els elements catalogats ubicats en l'àmbit de la zona, amb referència a la fitxa del Catàleg de Proteccions.

(9) Afeccions: s'especificaran les afeccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per riscos naturals, infraestructures, llits, costes, o de qualsevol altra índole que puguen condicionar els usos del sòl.

(10) Programes d'intervenció: intervencions previstes per altres administracions, així com les propostes pel pla, incloent-hi les derivades d'elements o àrees protegides.

(11) Condicions per als usos i edificacions permesos: es detallarà la tipologia, intensitats i condicions per a la implantació dels usos complementaris o compatibles amb l'ús predominant, així com les seues limitacions.

(12) Ordenances generals i particulars: s'especificaran els apartats de les ordenances generals i particulars que afecten la zona.

b) Les fitxes de les zones urbanitzades i de les zones de nou desenvolupament inclouran la informació següent:

(1) Classificació del sòl i nom de la zona. Segons l'annex IV.

(2) Codi de zona d'ordenació. Segons l'annex IV.

(3) Superfície de la zona i identificació i superfície de cada un dels sectors o unitats d'execució hi inclosos: inclou la superfície total de la zona d'ordenació, ja siga contínua o discontinua, i la de cada un dels sectors i unitats d'execució. La suma de les superfícies de totes les zones, ja siguen rurals, de nova urbanització o urbanitzades, sumaran la superfície total del terme municipal.

(4) Ús dominant: serà l'ús que preval sobre els diferents que puguen implantar-se i que caracteritza la zona. En una zona només podrà existir un ús dominant.

sariamente deberá emitirse en estos casos, las razones de interés público que justifican esa modificación.

#### 5. Cómputo de las dotaciones públicas existentes

5.1 Las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren y mantengan en la ordenación establecida por el plan no formarán parte de la superficie computable del sector.

5.2 Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las citadas dotaciones computarán a efectos de cumplir las reservas dotacionales mínimas.

5.3 Se entiende por ámbito de suelo urbano equivalente al sector aquel que se delimita atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica, coincidencia mayoritaria con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, autonomía funcional respecto al conjunto del núcleo urbano, u otros criterios debidamente justificados, y que sus límites se ajusten, en la medida de lo posible, a elementos estructurante de la ordenación urbanística.

### ANEXO V

#### *Fichas urbanísticas*

#### 1. Fichas de zona.

El plan general estructural contendrá una ficha resumen para cada zona de ordenación, con el diseño y la información que se establece en este anexo.

a) Las fichas de las zonas rurales incluirán la siguiente información:

(1) Nombre de la zona. Según el anexo IV.

(2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.

(3) Superficie de la zona: incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.

(4) Usos dominantes: los usos que prevalecen sobre otros que puedan ser compatibles.

(5) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con los usos dominantes, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(6) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) Plano de la zona: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(8) Protecciones: se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(9) Afecciones: se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(10) Programas de intervención: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(11) Condiciones para los usos y edificaciones permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(12) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona.

b) Las fichas de las zonas urbanizadas y de las zonas de nuevo desarrollo incluirán la siguiente información:

(1) Clasificación del suelo y nombre de la zona. Según el anexo IV.

(2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.

(3) Superficie de la zona e identificación y superficie de cada uno de los sectores o unidades de ejecución incluidos en ella: Incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua, y la de cada uno de los sectores y unidades de ejecución. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.

(4) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse y que caracteriza a la zona. En una zona solo podrá existir un uso dominante.





(5) Usos permesos: s'enumeraran els diferents usos permesos, compatibles segons determinades condicions amb l'ús dominant, amb el nivell de detall que es desitge per a descriure'ls.

(6) Usos no permesos: s'enumeraran tots aquells usos incompatibles amb l'ordenació proposada per a la zona.

(7) Densitat: en zones residencials, s'indicarà si es tracta d'una zona d'alta, de mitjana o de baixa densitat, en relació amb l'article 27 d'aquest text refós. En zones industrials i terciàries, es diferenciarà entre edificació aïllada en parcel·la o edificació en filera.

(8) Índexs d'edificabilitat: es consignaran l'índex d'edificabilitat bruta i els índexs d'edificabilitat residencial, terciària o industrial, segons es defineixen en l'apartat II.2 de l'annex IV d'aquest text refós.

(9) Població màxima: sostre de població previst en funció de l'edificabilitat residencial definida. En zones terciàries, o que prevegen edificabilitat terciària, s'inclourà la població corresponent als usos hotelers, apartaments i semblants.

(10) Plànol de la zona: pla general, a l'escala que es requerisca per a poder comprendre la superfície completa de la zona.

(11) Proteccions. S'enumeraran les proteccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per regulacions de rang superior o perquè el pla així les declare. Igualment, s'enumeraran els elements catalogats ubicats en l'àmbit de la zona, amb referència a la fitxa del Catàleg de Proteccions.

(12) Afeccions: s'especificaran les afeccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per riscos naturals, infraestructures, llits, costes, o de qualsevol altra índole que puguin condicionar els usos del sòl.

(13) Programes d'intervenció: intervencions previstes per altres administracions, així com les proposades pel pla, incloent-hi les derivades d'elements o àrees protegides.

(14) Condicions per als usos permesos: es detallarà la tipologia, intensitats i condicions per a la implantació dels usos complementaris o compatibles amb l'ús predominant, així com les seues limitacions.

(15) Ordenances generals i particulars: s'especificaran els apartats de les ordenances generals i particulars que afecten la zona, incloent-hi els que fan referència a la normativa en matèria de paisatge.

## 2. Fitxes de gestió

El pla general estructural contindrà una fitxa resum para cada un dels sectors delimitats en les zones de nou desenvolupament o zones de reforma interior i per a les unitats d'execució delimitades en el pla, on s'arreglen les condicions per a la seua ordenació, gestió i execució, amb la informació i format que s'arregla a continuació:

(1) Nom del sector.

(2) Codi del sector: es codificaran els sectors atenent a l'ús dominant (SR, residencial; SI, industrial, i ST, terciari). A aquest codi, s'afegirà un número correlatiu, dins de cada ús, per als diferents sectors del municipi.

(3) Ús dominant: serà l'ús que preval sobre els diferents que puguin implantar-se. En un sector només podrà existir un ús dominant.

(4) Usos permesos: s'enumeraran els diferents usos permesos, compatibles segons determinades condicions amb l'ús dominant, amb el nivell de detall que es desitge per a descriure'ls.

(5) Usos no permesos: s'enumeraran tots aquells usos incompatibles amb l'ordenació proposada.

(6) Criteris de delimitació d'àrees de repartiment i del càlcul de l'aprofitament tipus.

(7) Pla de delimitació: pla general, a l'escala que es requerisca per a poder comprendre la superfície completa del sector.

(8) Paràmetres urbanístics de l'ordenació estructural.

(9) Condicions d'ordenació: es resumiran les condicions establides en el pla general estructural per a la definició de l'ordenació detallada en els plans de desenvolupament.

(10) Condicions de gestió: s'expressarà el tipus de gestió i la programació i/o condicions temporals per a la seua execució.

(11) Condicions d'execució: s'indicaran les condicions d'integració i de connexió de l'actuació integrada, així com els criteris per a la delimitació de les unitats d'execució.

(5) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(6) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) Densidad: en zonas residenciales, se indicará si se trata de una zona de alta, media o baja densidad, en relación al artículo 27 de este texto refundido. En zonas industriales y terciarias, se diferenciará entre edificación aislada en parcela o edificación en hilera.

(8) Índices de edificabilidad: se consignarán el índice de edificabilidad bruta y los índices de edificabilidad residencial, terciaria o industrial, según se definen en el apartado II.2 del anexo IV de este texto refundido.

(9) Población máxima: techo de población previsto en función de la edificabilidad residencial definida. En zonas terciarias, o que prevean edificabilidad terciaria, se incluirá la población correspondiente a los usos hoteleros, apartamentos y similares.

(10) Plano de la zona: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(11) Protecciones. Se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por regulaciones de rango superior o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(12) Afecciones: se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(13) Programas de intervención: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(14) Condiciones para los usos permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(15) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona, incluidos los que se refieren a la normativa en materia de paisaje.

## 2. Fichas de gestión

El plan general estructural contendrá una ficha resumen para cada uno de los sectores delimitados en las zonas de nuevo desarrollo o zonas de reforma interior y para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, donde se recojan las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución, con la información y formato que se recoge a continuación:

(1) Nombre del sector.

(2) Código del sector: se codificarán los sectores atendiendo al uso dominante (SR, residencial; SI, industrial; y ST, terciario). A este código, se le añadirá un número correlativo, dentro de cada uso, para los diferentes sectores del municipio.

(3) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse. En un sector solo podrá existir un uso dominante.

(4) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(5) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta.

(6) Criterios de delimitación de áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo.

(7) Plano de delimitación: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa del sector.

(8) Parámetros urbanísticos de la ordenación estructural.

(9) Condiciones de ordenación: se resumirán las condiciones establecidas en el plan general estructural para la definición de la ordenación pormenorizada en los planes de desarrollo.

(10) Condiciones de gestión: se expresará el tipo de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución.

(11) Condiciones de ejecución: se indicarán las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada, así como los criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

<i>Fitxa de zona (rural)</i>	<i>Classe de sòl i nom de la zona (1)</i>
DEFINICIÓ DE LA ZONA	
CODI DE ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
SUPERFÍCIE	(3)
USOS DOMINANTS	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
PLAN	
(7)	
PROTECCIONS	
(8)	
AFECCIONS	
(9)	
PROGRAMES D'INTERVENCIÓ	
(10)	
CONDICIONS PER ALS USOS PERMESOS	
(11)	
ORDENANCES GENERALS I PARTICULARS	
(12)	

<i>Fitxa de zona (urbanitzada o de nou desenvolupament)</i>	<i>Classe de sòl i nom de la zona (1)</i>
DEFINICIÓ DE LA ZONA	
CODI DE ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
SUPERFÍCIE	(3)
ÚS DOMINANT	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
DENSITAT	(7)
INDEX D'EDIFICABILITAT BRUT (IEB)	(8)
POBLACIÓ MÀXIMA	(9)
PLA	
(10)	
PROTECCIONS	
(11)	
AFECCIONS	
(12)	
PROGRAMES DE INTERVENCIÓ	
(13)	
CONDICIONS PER ALS USOS PERMESOS	
(14)	
ORDENANCES GENERALS I PARTICULARS	
(15)	

<i>Fitxa de gestió: Sectors</i>		<i>Nom del sector (1)</i>		
CLASSIFICACIÓ I CALIFICACIÓ				
ZONA D'ORDENACIÓ		(2)		
ÚS DOMINANT		(3)		
USOS COMPATIBLES		(4)		
USOS INCOMPATIBLES		(5)		
CRITERIS D'APROFITAMENT TIPUS I ÀREA DE REPARTIMENT		(6)		
PLA DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR				
(7)				
PARÀMETRES URBANÍSTICS (8)				
SUPERFÍCIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> sol)		IEB (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl)		
SUP. RED PRIMÀRIA INSCRITA (m <sup>2</sup> sòl)		IER (m <sup>2</sup> sostre /m <sup>2</sup> sòl)		
SUP. INSCRITA COMUNICACIONS (m <sup>2</sup> sòl)		IET (m <sup>2</sup> sostre /m <sup>2</sup> sòl)		
SUP. INSCRITA ZONES VERDS (m <sup>2</sup> sòl)		IEI (m <sup>2</sup> sostre /m <sup>2</sup> sòl)		
SUP. INSCRITA EQUIPAMENTS (m <sup>2</sup> sòl)		EDIFICABILITAT RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> sostre)		
SUP. RED PRIMÀRIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> sòl)		EDIFICABILITAT HABITATGES VPP (m <sup>2</sup> sostre)		
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONS (m <sup>2</sup> sòl)		PERCENTATGE DE RESERVA DE VPP (%)		
SUP. ADSCRITA ZONES VERDS (m <sup>2</sup> sòl)		NUM D'HABITATGES TOTAL		
SUP. ADSCRITA EQUIPAMENTS (m <sup>2</sup> sòl)		NUM D'HABITATGES ESTIMATS		
SUP. RED PRIMÀRIA AFECTA AL SEU DESTÍ (m <sup>2</sup> )		NUM D'HABITATGES PER HECTÀREA		
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> sòl)				
CONDICIONS D'ORDENACIÓ				
(9)				
CONDICIONS DE GESTIÓ (10)				
Figura de planejament:		Gestió:		Directa/Indirecta
CONDICIONS D'EJECUCIÓ				
(11)				

\* \* \* \* \*



<i>Ficha de zona (rural)</i>	<i>Clase de suelo y nombre de la zona (1)</i>
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	(2)
SUPERFICIE	(3)
USOS DOMINANTES	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
PLANO	
(7)	
PROTECCIONES	
(8)	
AFECCIONES	
(9)	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
(10)	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
(11)	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
(12)	

<i>Ficha de zona (urbanizada o de nuevo desarrollo)</i>	<i>Clase de suelo y nombre de la zona (1)</i>
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	(2)
SUPERFICIE	(3)
USO DOMINANTE	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
DENSIDAD	(7)
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	(8)
POBLACIÓN MÁXIMA	(9)
PLANO	
(10)	
PROTECCIONES	
(11)	
AFECCIONES	
(12)	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
(13)	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
(14)	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
(15)	

<i>Ficha de gestión: Sectores</i>		<i>Nombre del sector (1)</i>	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		(2)	
USO DOMINANTE		(3)	
USOS COMPATIBLES		(4)	
USOS INCOMPATIBLES		(5)	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO		(6)	
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
(7)			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS (8)			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)		IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)		IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)		IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)		IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)		EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> techo)	
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)		PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)		N.º DE VIVIENDAS TOTAL	
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)		N.º DE HABITANTES ESTIMADOS	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> )		N.º DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
(9)			
CONDICIONES DE GESTIÓN (10)			
Figura de planeamiento:		Gestión:	Directa/Indirecta
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
(11)			

## ANNEX VI

### *Fitxa de catàleg de conjunt*

(1) Nom oficial del municipi i la província (aquesta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En cas d'haver considerat una altra secció, cal consignar-la. En el cas dels NHT-BRL, i dels CH, és patrimoni cultural.

(3) Es refereix a la classificació que estableix la legislació específica i les subdivisions (aquestes últimes entre parèntesis). Per exemple: bé de rellevància local (nucli històric tradicional).

(4) Cada element o conjunt s'ha de codificar unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'ha d'emprar la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P per al paisatge; per a altres seccions s'ha d'adoptar una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

En el cas de patrimoni cultural, a fi de diferenciar unes categories d'altres, el codi ha de consistir d'una banda en C+número, seguit d'un altre codi en què almenys s'indique BIC/BRL+ CH/NHT, en què:

BIC: bé d'interès cultural

BRL: bé de rellevància local

BC: bé catalogat

CH: conjunt històric

NHT: nucli històric tradicional

(5) Declaració singular o genèrica per la disposició addicional cinquena de la Llei de patrimoni cultural valencià (LPCV). Article 2 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i el règim de protecció dels béns de rellevància local.

(6) Segons l'article 3.1.b del Decret 62/11, de 20 de maig: valorar la trama urbana, les tipologies i la silueta històrica i els seus destacats valors patrimonials.

(7) Existència de plans o programes de rehabilitació urbana, entorns de protecció de béns d'interès cultural.

(8) Estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres.

(9) Estat de conservació dels immobles tradicionals.

(10) Per als NHT-BRL, s'ha de fer menció dels articles de la normativa urbanística referents al nucli històric tradicional que han d'atènyer-se a l'article 8 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i règim de protecció dels béns de rellevància local:

Cal que garantisca, en la mesura que es puga atènyer, el manteniment de l'estructura urbana, de les característiques generals de l'àmbit i de la silueta paisatgística. També cal evitar l'alteració de l'edificabilitat, la modificació d'alineacions, les parcel·lacions i les agregacions d'immoble, llevat que contribuïsquen a la millor conservació del nucli.

Ha d'incentivar la rehabilitació urbana de manera que es facilite el manteniment i la recuperació de l'ús residencial, i les activitats tradicionals i també la incorporació de nous usos que, tot i ser compatibles amb la caracterització i la naturalesa del nucli, ajuden a la revitalització social, cultural i econòmica d'aquest espai.

Ha d'articular, amb la resta del catàleg, la protecció individualitzada dels immobles més significatius i fomentar la conservació i la rehabilitació de tots aquells que contribuïsquen a la caracterització patrimonial, arquitectònica i ambiental del nucli.

Ha de regular que les noves edificacions i substitucions s'adapten a l'ambient i als referents tipològics tradicionals, que han de ser determinats a aquest efecte. En concret, ha de tenir-se en compte, entre altres aspectes, l'edificabilitat, l'ocupació parcel·lària, la disposició volumètrica, l'escala i la forma de l'envolupant, la tipologia i els materials de cobertura, la unió dels forjats i de les cobertes respecte de les façanes, la composició d'aquestes, la seua geometria i disposició de buits i vols, i també l'ús de materials, acabats, ornamentació i cromatismes d'aquestes.

La fitxa ha de contenir mesures d'ornament d'edificis i espais urbans, i ha de regular amb caràcter limitador la instal·lació de cartells, de publicitat, de marquesines, veles i qualssevol altres elements que puguen resultar distorsionadors de l'escena i de l'ambient urbans.

Pel que fa a espais o vials, ha de regular els criteris de reurbanització, inclosos, entre altres aspectes, la reposició o la renovació de paviments.

## 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 hará mención de los artículos de la normativa urbanística referentes al núcleo histórico tradicional que deberán atenderse al artículo 8 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local:

Se garantizará, en la medida de 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.





ments, l'enjardinament i l'arbratge, el mobiliari urbà, les senyalitzacions, l'eliminació de barreres arquitectòniques, l'enllumenat i la resta d'elements amb incidència ambiental. Així mateix, ha de regular, sense perjudici del que hi ha establert en el títol III de la Llei de carreteres de la Comunitat Valenciana, l'assignació d'ús i d'ocupació de les vies públiques, l'accessibilitat a aquestes, i l'estacionament de vehicles; sempre, però, prioritzant, en la mesura que siga possible, l'ús de vianants i de ciclistes, el transport públic i la dotació d'estacionaments per a residents, a fi d'evitar al màxim les afectacions del trànsit rodat. S'ha de tenir, particularment, en consideració el manteniment de les pràctiques rituals o simbòliques tradicionals.

S'ha de determinar que cada instal·lació urbana elèctrica, de telecomunicacions o de qualsevol altra naturalesa semblant se situe en llocs en què no es perjudique la imatge característica del nucli històric tradicional.

Per als centres històrics protegits, han de fer esment als Articles de la Llei de patrimoni cultural valencià referits a la protecció i a l'autorització d'intervencions, i s'han d'acollir, com a mínim, al règim de protecció que s'estableix per als NHT-BRL.

(11) S'ha de consignar la normativa específica de la secció que siga aplicable pel que fa a la protecció, inclosos els instruments derivats d'aquesta com plans o programa, estratègies, inventaris.

(12) S'han de consignar les normes del pla d'ordenació estructural que es referisquen a la protecció de l'element catalogat.

(13) En aquest apartat s'han de numerar i anotar els títols identificatius que s'han donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.), que s'insereixen en l'annex gràfic que s'adjunta a cada fitxa. S'ha de fer servir la mateixa numeració en tots dos.

(14) Incorporació de fotografies dels enfronts de les façanes i la resta d'elements d'interès. Fotografia aèria del cadastre.

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, acogiendo como mínimo, al régimen de protección que se establece para los NHT-BRL.

(11) Se consignará la normativa específica de la sección que le sea de aplicación en lo que a protección se refiere, incluidos los instrumentos derivados de la misma como planes o programa, estrategias, inventarios.

(12) Se consignarán las normas del plan de ordenación estructural que se refieran a la protección del elemento catalogado.

(13) En este apartado se numerarán y anotarán los títulos identificativos que se han dado a los diferentes documentos gráficos (fotografías, grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el anexo gráfico que acompaña a cada ficha. Se empleará la misma numeración en ambos.

(14) Incorporar fotografías de los frentes de fachadas y demás elementos de interés. Fotografía aérea del catastro.

MODEL DE FITXA DEL CATÀLEG CONJUNT		
CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:	NOM DEL MUNICIPI(1)	CODI (4)
Secció	Patrimoni cultural (2)	
Categoria	(3)	
DENOMINACIÓ DEL BÉ		
Principal		
Secundària		
CONDICIONS DE BÉ DE RELLEVÀNCIA LOCAL O BÉ D'INTERÉS CULTURAL		
Justificació legal	(5)	
Valoració de l'interès	(6)	
Afectacions patrimonials	(7)	
Afectacions urbanístiques actuals i planejaments anteriors		
SITUACIÓ		
Localització		
Delimitació literal de l'àmbit		
Documentació gràfica: plànol cadastral del NHT/CHP		
DESCRIPCIÓ GENERAL DEL NUCLI HISTÒRIC TRADICIONAL		
Emplaçament i paisatge		
Referències històriques	Cronologia	Història
Tipologies predominants i existents		
Descripció		

MODELO DE FICHA CATÁLOGO CONJUNTO		
CATÁLOGO 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)	



Elements catalogats per la legislació urbanística, béns de rellevància local i béns d'interès cultural	
ESTAT DE CONSERVACIÓ (9)	
NORMATIVA DE PROTECCIÓ (10)	
Segons l'article 8 del Decret 62/2011, de 20 de maig (per als NHT-BRL)	
Normativa sectorial	(11)
Normativa del pla	(12)
BIBLIOGRAFIA I FONTS DOCUMENTALS	
OBSERVACIONS	
DOCUMENTS GRÀFICS	
Índex de documents gràfics	(13)
Documents gràfics	
Reportatge fotogràfic	(14)

#### FITXA DE CATÀLEG INDIVIDUAL

(1) Nom oficial del municipi i la província (aquesta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En cas d'haver considerat una altra secció, consigneu-la.

(3) Es refereix a la classificació que estableix la legislació específica i les subdivisions (aquestes últimes entre parèntesis) per al cas de béns de rellevància local i béns d'interès cultural. Per exemple: bé d'interès local (jardí històric). En el paisatge s'han de consignar les classes que proposa l'estudi de paisatge. Si la protecció que es proposa no correspon a cap legalment establida, s'ha de deixar en blanc.

(4) A l'efecte urbanístic i territorial i per al cas del patrimoni cultural i el paisatge, s'ha de consignar en aquest epígraf el nivell general de protecció que s'assigna a l'element o el conjunt catalogat, a la vista del que s'ha indicat en el posterior epígraf 15 i d'acord amb els criteris següents:

Protecció general: integral, quan els valors apreciats es presenten de manera generalitzada en l'element o el conjunt, la qual cosa comporta que la majoria dels components principals tenen interès per a la conservació i, a més, tenen un caràcter material. Pot haver-hi algun component, a més dels anteriors, que presente interès per a la conservació de caràcter ambiental o tipològic. Els components caracteritzats com a irrelevants o impropis han de ser, per tant, una minoria.

Protecció general: parcial, quan els valors apreciats es presenten només en algunes parts de l'element o el conjunt catalogat, la qual cosa comporta també que només alguns dels components principals de caràcter material tenen interès per a la conservació. Altres components poden tenir interès des del punt de vista ambiental o tipològic i la resta, o bé no tenen interès (són irrelevants) o constitueixen elements impropis.

Protecció general: ambiental, quan el que es pretén conservar de l'element o el conjunt no és cap component material concret, sinó algunes de les característiques morfològiques que formen part de l'escena o l'ambient rural o urbà, segons es percep des de l'espai públic. Això comporta que ha de tenir algun component d'interès amb aquest caràcter i no tenir cap component d'interès de caràcter material, i en aquest cas seria PG parcial. Un exemple de PG ambiental pot ser una forma de composició de les façanes o determinats tractaments cromàtics.

Protecció general: tipològica, quan el que es pretén conservar, de manera anàloga a la protecció anterior, són algunes característiques tipològiques de l'element o el conjunt, com pot ser, per exemple, un tipus de parcel·lació, la utilització de determinades tècniques constructives, la situació dels patis de llums, un programa funcional arquetípic, etc.

(5) Cada element o conjunt s'ha de codificar unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'ha d'emprar la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P per al paisatge; per a altres seccions s'ha d'adoptar una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

En el cas de patrimoni cultural, a fi de diferenciar unes categories d'altres, el codi ha de consistir d'una banda en C+número, seguit d'un altre codi en què almenys s'indique BIC/BRL/BC + PG I/P/A/T, en què:

BIC: bé d'interès cultural - BRL: bé de rellevància local

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 arquetípico, etc.

(5) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P para el paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.

En el caso de patrimonio cultural, con el fin de diferenciar unas categorías de otras, el código consistirá por una parte en C+número, seguido de otro código en el que al menos se indique BIC/BRL/BC + PG I/P/A/T. Siendo:

BIC: bien de interés cultural - BRL: bien de relevancia local.



BC: be catalogat - PG: protecció general

I/P/A/T: integral, parcial, ambiental o tipològica

(6) Declaració singular o genèrica per disposició addicional primera o cinquena de la Llei de patrimoni cultural valencià (LPCV). Article 2 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i règim de protecció dels béns de rellevància local.

(7) Existència de plans directors, inclusió en inventaris o catàlegs patrimonials, localització del bé en conjunt històric, nucli històric tradicional o entorn de bé d'interès cultural, etc.

(8) S'ha d'identificar l'administració o organisme propietari.

(9) S'han d'identificar aspectes caracteritzadors com l'ús (residencial, religiós, industrial...), en el cas d'ús residencial si és unifamiliar o plurifamiliar, el nombre de crugies o la situació del celobert o escala, o si s'adscriu a alguna de les tipologies estudiades en la memòria del catàleg. Per exemple, edifici d'habitatges plurifamiliar amb pati central o edifici industrial de nau única.

(10) Descripció morfològica i funcional del bé. En béns etnològics: descripció del procés tecnològic. Organització de l'espai i dels temps.

(11) Descripció de la fonamentació, estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres. Estat general de conservació.

(12) Descripció dels elements d'interès que puga haver-hi: fonamentació, estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres.

(13) En el cas del patrimoni cultural i el paisatge es consideren components principals d'un element o conjunt protegit aquelles parts o característiques d'aquest que tenen funcions recognoscibles i diferenciades i que presenten una certa homogeneïtat quant als valors que en justifiquen la conservació o la consideració com a irrellevant o impropí.

Cada component identificat s'ha de consignar de manera sintètica precedit per un número en ordre correlatiu. A continuació, i entre parèntesis, se n'ha de consignar la valoració com a: a conservar, irrellevant o impropí.

Respecte al caràcter de cadascun d'aquests components, aquests poden ser: material, ambiental o tipològic. Per exemple, en una edificació que s'incloua en el catàleg del patrimoni cultural poden considerar-se com a components principals de caràcter material parts concretes d'aquesta com ara les façanes, les cobertes o el nucli d'escala; poden considerar-se components de tipus ambiental la composició dels buits o el tractament cromàtic dels paraments exteriors; finalment, pot haver-hi altres components que respongueren a unes determinades pautes o tipologies com pot ser la disposició dels patis interiors, una determinada parcel·lació o una solució constructiva arquetípica.

A continuació de cada component abans consignat i de la seua valoració, s'ha de consignar (separat per una barra) el caràcter del component abans citat i, finalment, l'estat de conservació d'aquest component segons les categories següents: bon estat, acceptable, deficient i mal estat.

(14) En aquest apartat i en correspondència amb l'anterior, s'han d'especificar les actuacions establides sobre cada component abans considerat expressat amb el mateix numeral i segons els tipus següents: Manteniment; quan les actuacions es limiten a la mera conservació de l'existent.

Rehabilitació; quan unes parts es conserven, altres es restauren i altres es condicionen per a nous usos o per a la recuperació dels antics.

Restauració; quan les actuacions es dirigeixen al fet que la totalitat del component recupere l'aspecte original o la funcionalitat que ha perdut.

Condicionament; quan en un component les accions realitzen canvis en el seu aspecte o la seua funcionalitat per a minorar l'impacte sobre altres components que es pretenen conservar.

Eliminació; quan el que es pretén és la desaparició del component per la incompatibilitat amb la resta de components que es pretenen conservar.

Com a criteri general:

En els components que s'han de conservar i en bon estat, les actuacions han de ser preferiblement de manteniment; quan l'estat és accepta-

BC: bien catalogado - PG: protección general.

I/P/A/T: integral, parcial, ambiental o tipològica.

(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 pausas 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, acceptable, 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





ble ha de primar la rehabilitació; i si és deficient o dolent les actuacions han de ser fonamentalment de restauració.

En els components definits com a irrellevants, les actuacions han de ser preferiblement de condicionament quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat. En la resta de casos pot obviar-se la previsió d'actuacions.

En els components definits com a impropis les actuacions han de ser, obligatòriament, d'eliminació quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat; no obstant això, si l'estat és bo o fins i tot acceptable s'han de proposar, com a mínim, actuacions de condicionament dirigides a minorar l'impacte sobre els components que es mantenen, rehabiliten o restauren. En la resta de casos s'ha d'optar lliurement per les actuacions que s'estimen més convenients per la seua incidència sobre els components que s'han de conservar.

Després de les propostes d'actuació i per a cada component s'ha de determinar la importància estimada de les actuacions proposades d'acord amb les qualificacions següents: alta, mitjana i reduïda. De la mateixa manera s'ha de procedir amb la urgència, que s'ha de qualificar, simplement, com a: urgent i no urgent. En l'estimació de la importància i urgència de les actuacions s'han de tenir en compte tant els criteris de foment i les possibilitats d'intervenció expressades en l'anàlisi (apartat 4.b de l'article 42) com les propostes normatives i d'intervenció de la memòria justificativa (apartat 4.c d'aquest mateix article).

S'han de citar promotor o promotora, a qui tinguera l'autoria i datació de la intervenció.

En aquest apartat s'han de numerar i anotar els títols identificatius que s'ha donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.) que s'adjunten en l'annex gràfic que acompanya cada fitxa. S'ha d'emprar la mateixa numeració en els dos.

S'han d'aportar amb el format de la fitxa, tots els elements gràfics o fotogràfics identificats en l'apartat 14 anterior, emprant la mateixa numeració. En el cas que no puga presentar-se en aquest format, es pot consignar en l'apartat de referències documentals.

S'han d'adjuntar les fotos en què l'element protegit resulte més reconoscible.

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 al promotor o promotora, a quien tuviese la autoría 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 fotogràfics identificats en el apartat 14 anterior, empleando la misma numeración. En el caso de no poder presentarse en dicho formato, se podrá consignar en el apartado de referencias documentales.

Se adjuntarán las fotos en las que el elemento protegido resulte más reconocible.

MODEL DE FITXA CATÀLEG INDIVIDUAL		
CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:	NOM DEL MUNICIPI (1)	CODI (5)
Secció	Patrimoni cultural (2)	
Categoria	(3)	
Protecció general	(4)	
DENOMINACIÓ DEL BÉ		
Principal		
Secundària		
CONDICIONS DE BÉ DE RELLEVÀNCIA LOCAL O BÉ D'INTERÈS CULTURAL		
Justificació legal	(6)	
Valoració de l'interès	(7)	
Afeccions patrimonials		
Afectacions urbanístiques actuals i planejaments anteriors		
SITUACIÓ		
Localització		
Coordenades UTM		
Polígon/illa i parcel·la cadastral		
Plànol cadastral situació		
TITULARITAT		
Pública	(8)	
Privada		
DESCRIPCIÓ GENERAL DE L'IMMOBLE		
Emplaçament i paisatge		
Referències històriques	Cronologia	
	Estil	
	Autoria	
	Història	
Tipologia	(9)	
Descripció	(10)	
Solucions constructives	(11)	
Béns mobles		
Elements d'interès	(12)	
Elements impropis		

MODELO DE FICHA CATÁLOGO INDIVIDUAL		
CATÁLOGO 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		
Afectaciones 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	
Tipología	(9)	
Descripción	(10)	
Soluciones constructivas	(11)	
Bienes muebles		
Elementos de interés	(12)	
Elementos impropios		



Usos actuals i passats		
COMPONENTS PRINCIPALS (13)		
Número i identificació d'elements		
Valoració de l'interès dels elements		
Caràcter		
Estat de conservació. Patologies		
Actuacions previstes	(14)	
INTERVENCIÓ RECENTS (15)		
NORMATIVA DE PROTECCIÓ USOS PROPOSATS		
Normativa de protecció. Elements constructius		
Normativa de protecció. Béns mobles		
Normativa de protecció. Jardineria		
Normativa de protecció. Altres		
Usos proposats		
Destinació pública o privada		
JUSTIFICACIÓ I DELIMITACIÓ LITERAL I GRÀFICA DE L'ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BÉ. NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL BÉ		
BIBLIOGRAFIA I FONTS DOCUMENTALS		
OBSERVACIONS		
DOCUMENTS GRÀFICS		
Índex de documents gràfics	(16)	
Documents gràfics	(17)	
Reportatge fotogràfic (18)	Generals	Exteriors
	Detall	Interiors

#### ANNEX VII

##### Contingut de l'estudi ambiental i territorial estratègic

La informació que haurà de contindre l'estudi ambiental i territorial estratègic, previst en l'article 54 d'aquest text refós, serà, com a mínim, la següent:

a) Un esborrany del contingut, objectius principals del pla o programa i relacions amb altres plans i programes pertinents.

b) Els aspectes rellevants de la situació actual del medi ambient i del model territorial, així com la seua probable evolució en cas de no-aplicació del pla o programa.

c) Les característiques mediambientals i territorials de les zones que puguen veure's afectades de manera significativa i la seua evolució tenint en compte el canvi climàtic esperat en el termini de vigència del pla o programa.

d) Qualsevol problema mediambiental o territorial existent que siga rellevant per al pla o programa, incloent-hi en particular els problemes relacionats amb qualsevol zona d'especial importància mediambiental o territorial, com ara les zones designades de conformitat amb la legislació aplicable sobre espais naturals i espècies protegides.

e) Els objectius de protecció mediambiental i de sostenibilitat del model territorial fixats en els àmbits internacional, comunitari o nacional que tinguen relació amb el pla o programa i la manera en què aquests objectius i qualsevol aspecte mediambiental s'han tingut en compte durant l'elaboració.

f) Els probables efectes significatius en el medi ambient i en el model territorial, incloent-hi aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna, la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, la seua incidència en el canvi climàtic, en particular, una avaluació adequada de l'empremta de carboni associada al pla o programa, els béns materials, el patrimoni cultural, el paisatge i la interrelació entre aquests factors. Aquests efectes han de comprendre els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt, mitjà i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.

g) Incidència de l'actuació en el model territorial i sobre les determinacions específiques per a la zona en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

h) Les mesures previstes per a prevenir, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar qualsevol efecte negatiu important en el medi ambient i en el territori de l'aplicació del pla o programa, incloent-hi aquelles per a mitigar la seua incidència sobre el canvi climàtic i permetre'n l'adaptació a aquest.

i) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes i una descripció de la manera en què es va realitzar l'avaluació, incloent-hi les dificultats, com ara deficiències tècniques o falta de coneixe-

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)
INTERVENCIÓN RECENTES (15)	
NORMATIVA DE PROTECCIÓN 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 GRÁFICA 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 fotogràfic (18)	Generales	Exteriores
	Detalle	Interiores

#### ANEXO VII

##### Contenido del estudio ambiental y territorial estratègic

La informació que deberá contener el estudio ambiental y territorial estratègic, previsto en el artículo 54 de este texto refundido, será, como mínimo, la siguiente:

a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y del modelo territorial, así como su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.

c) Las características medioambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

d) Cualquier problema medioambiental o territorial existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental o territorial, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

e) Los objetivos de protección medioambiental y de sostenibilidad del modelo territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

f) Los probables efectos significativos en el medio ambiente y en el modelo territorial, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular, una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

g) Incidencia de la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

h) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de



ments i experiència que van tindre a l'hora de demanar la informació requerida.

j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment, de conformitat amb l'article 58 d'aquest text refós.

k) Un resum de caràcter no tècnic de la informació facilitada en virtut dels epígrafs precedents.

En l'anàlisi mediambiental existirà una referència al principi de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus

#### ANNEX VIII

*Criteris per a determinar si un pla o programa s'ha de sotmetre a avaluació ambiental i territorial*

##### ESTRATÈGICA ORDINÀRIA

1. Les característiques dels plans i programes, considerant en particular:

a) La mesura en què el pla o programa estableix un marc per a projectes i altres activitats, bé en relació amb la ubicació, naturalesa, dimensions i condicions de funcionament o bé en relació amb l'assignació de recursos.

b) La mesura en què el pla o programa influeix en altres plans o programes, incloent-hi els que estiguen jerarquitzats.

c) La pertinència del pla o programa per a la integració de consideracions ambientals, amb l'objecte, en particular, de promoure el desenvolupament sostenible.

d) Problemes ambientals significatius relacionats amb el pla o programa.

e) La pertinència del pla o programa per a la implantació de la legislació comunitària o nacional en matèria de medi ambient, com ara, entre altres, els plans o programes relacionats amb la gestió de residus o la protecció dels recursos hídrics.

f) La incidència en el model territorial.

2. Les característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada, considerant en particular:

a) La probabilitat, duració, freqüència i reversibilitat dels efectes.

b) El caràcter acumulatiu dels efectes.

c) El caràcter transfronterer dels efectes.

d) Els riscos per a la salut humana o el medi ambient.

e) La magnitud i l'abast espacial dels efectes (àrea geogràfica i grandària de la població que es puguen veure afectades).

f) El valor i la vulnerabilitat de l'àrea probablement afectada causa de:

1.r Les característiques naturals especials.

2.n Els efectes en el patrimoni cultural.

3.r La superació de valors límit o d'objectius de qualitat ambiental.

4.t El segellament i l'explotació intensiva del sòl.

5.t Els efectes en àrees o paisatges amb rang de protecció reconegut en els àmbits nacional, comunitari o internacional.

6.t Els efectes sobre el desenvolupament equilibrat del territori.

#### ANNEX IX

*Documentació per a la inscripció en el registre d'instruments de planejament urbanístic*

1. Per a la inscripció en el Registre d'Instruments de Planejament Urbanístic, l'òrgan que l'haja aprovat remetrà la documentació següent a la seu del Registre:

a) Dels instruments de planejament:

1.r Certificat de l'acord d'aprovació definitiva.

2.n Document tècnic, complet, aprovat definitivament.

b) De les anotacions accessòries o cancel·lacions, el text de la sentència, interlocutòria o resolució judicial o, si és el cas, de l'acte corresponent.

2. La documentació a què es fa referència en els apartats anteriors s'haurà de remetre amb les diligències oportunes que en garantisquen l'autenticitat i acompanyada, si és el cas, del certificat administratiu de l'òrgan competent de l'administració que haja produït la resolució, l'acte o l'acord.

conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento, de conformidad con el artículo 58 de este texto refundido.

k) Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

En el análisis medioambiental existirá una referencia al principio de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves.

#### ANEXO VIII

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

##### ESTRATÈGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

#### ANEXO IX

*Documentación para la inscripción en el registro de instrumentos de planeamiento urbanístico*

1. Para proceder a la inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el órgano que lo haya aprobado remitirá la siguiente documentación a la sede del Registro:

a) De los instrumentos de planeamiento:

1.º Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

2.º Documento técnico, completo, aprobado definitivamente.

b) De las anotaciones accesorias o cancelaciones, el texto de la sentencia, auto o resolución judicial o, en su caso, del acto correspondiente.

2. La documentación a que se hace referencia en los apartados anteriores, deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad y acompañada, en su caso, de la certificación administrativa del órgano competente de la administración que haya producido la resolución, el acto o el acuerdo.





3. Els documents tècnics dels instruments de planejament s'aportaran, per mitjà de document electrònic o en suport informàtic, a fi de facilitar-ne l'accés per via informàtica o telemàtica, així com la disposició i depòsit de la informació en aquest suport, d'acord amb la regulació que figura en l'annex IV d'aquest text refòs.

#### ANNEX X

##### *criteris i regles per a la planificació de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana*

Les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana s'han de planificar mitjançant l'instrument de planejament general o mitjançant un pla parcial o un pla de reforma interior. A més, aquests instruments:

a) Han de donar prioritat a les actuacions de rehabilitació davant de les de substitució, i dins de les primeres, a aquelles que permeten el manteniment de la població resident.

b) Han d'abordar tots o alguns dels objectius següents, en funció de les característiques dels respectius àmbits:

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

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

3.r La supressió de barreres arquitectòniques i l'adequació dels espais públics, els edificis i els habitatges a les necessitats de les persones grans o en situació de discapacitat.

4.t La millora de l'accessibilitat multimodal i la convivència de la mobilitat motoritzada amb els modes de transport de vianants i ciclista i amb el transport públic.

5.è El manteniment de la vitalitat urbana mitjançant la mescla d'usos, admetent la compatibilitat més gran de les activitats productives amb l'ús residencial.

6.è La recuperació dels valors urbanístics, arquitectònics i paisatgístics dels espais urbans, i també dels elements que representen la identitat local.

7.è La millora dels espais lliures a baix cost, donant prioritat a l'ús de flora local i implantant estratègies d'estalvi en matèria de reg i manteniment.

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

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

10.è La integració de les perspectives de gènere i d'edat, utilitzant mecanismes i instruments que fomenten i afavoresquen la participació ciutadana i la transparència.

c) Han d'incloure en la memòria els apartats següents que acrediten la idoneïtat tècnica i la viabilitat econòmica de l'actuació, fixada aquesta última en termes de rendibilitat i equidistribució de beneficis i càrregues:

1.r La justificació dels fins i els interessos públics que persegueix l'actuació, i també de la seua necessitat i conveniència.

2.n La identificació dels immobles inclosos en el seu àmbit, i també dels que són persones propietàries i ocupants legals.

3.r Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i proposats en matèria d'edificabilitat, densitat, usos i tipologies edificatòries i dotacions urbanístiques.

4.t L'estimació econòmica dels valors de repercussió de cada ús proposat, l'import de la inversió, les ajudes públiques directes i indirectes, les indemnitzacions corresponents i els ingressos tributaris i les despeses públiques pel manteniment i per la prestació dels serveis municipals.

5.è L'anàlisi de la inversió que pugua atraure l'actuació i de la seua repercussió en el finançament d'aquesta, a fi de minimitzar l'impacte sobre el patrimoni de les i els particulars.

6.è L'avaluació de la capacitat pública necessària per a finançar i mantenir les dotacions urbanístiques públiques, i també el seu impacte en les hisendes públiques.

3. Los documentos técnicos de los instrumentos de planeamiento se aportarán, mediante documento electrónico o en soporte informático, con objeto de facilitar su acceso por vía informática o telemática, así como la disposición y depósito de la información en este soporte, de acuerdo con la regulación que figura en el anexo IV del presente texto refundido.

#### 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 representan la identidad local.

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

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

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

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

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

1.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 las personas propietarias 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.è Un avanç de les determinacions bàsiques de reparcel·lació, que permeta assegurar l'equidistribució de beneficis i les càrregues entre els afectats.

8.è L'horitzó temporal necessari per a garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.

9.è El pla per a garantir els drets de reallojament i retorn a què done lloc l'actuació.

## ANNEX XI

### Prevençió d'incendis forestals

Tota nova urbanització que implante per primera vegada a través d'actuacions integrades urbanitzacions destinades a ús residencial, industrial o terciari en terreny forestal o hi siguen contigües, hauran d'integrar les infraestructures i les mesures següents, d'acord amb el Reial decret 893/2013, de 15 de novembre, pel qual s'aprova la directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals i amb quantes normes específiques siguen aplicables.

#### 1. Faixa perimetral de protecció

A fi de disminuir o trencar la continuïtat dels combustibles forestals s'haurà d'assegurar una faixa perimetral de protecció mínima de 30 metres d'amplària, mesura des del límit exterior de l'edificació, instal·lació o conjunt d'aquestes a defensar.

1) La zona de discontinuïtat entre els terrenys urbans i les formacions de vegetació forestal ha de tenir l'amplària corresponent a una àrea tallafocs d'orde dos, segons la metodologia establida pel Pla de selvicultura preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicant una correcció en funció del pendent. L'amplària mínima serà de vint-i-cinc metres, més un vial de cinc metres d'amplària. La dita distància s'ampliarà en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim, els cinquanta metres quan el pendent siga superior al trenta per cent.

2) En el cas dels establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort, la discontinuïtat serà de cinquanta metres en el costat dels vents més desfavorables.

3) Els habitatges aïllats situades en entorns forestals, o contigus a aquests, hauran de disposar d'una àrea de defensa enfront del risc d'incendis forestals de, almenys, trenta metres. La dita distància s'ampliarà en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim, els cinquanta metres quan el pendent siga superior al trenta per cent. Aquestes amplàries podran reduir-se (fins un 50 %) justificadament quan s'incorporen infraestructures que propicien la mateixa protecció enfront de l'incendi forestal que la faixa, com ara murs de, almenys 1 metre d'alçada, i podran augmentar-se en casos d'especial risc, concretament en els establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort en un 100 %, almenys en les direccions dels vents més desfavorables.

El manteniment de les faixes perimetrals de protecció es realitzarà cada any per a la vegetació herbàcia, cada dos anys per a la banda de desbrossament i cada quatre anys la totalitat de la faixa perimetral, així mateix les àrees de defensa d'habitatges o instal·lacions aïllades han de ser mantingudes.

La responsabilitat de l'execució i manteniment de l'àrea de defensa o zona de discontinuïtat correspon al les persones propietàries dels habitatges o terrenys urbans.

#### 2. Vials

Preferentment han d'existir almenys dos vials d'accés amb les característiques següents:

a) Amplària mínima lliure: 5 metres en vials amb direcció en dos sentits i 3,5 m en vials de sentit únic.

b) Alçada mínima lliure o gàlib de seguretat de poda d'arbres: 5 metres

c) Capacitat portant del vial: 2000 kp/m<sup>2</sup>

d) Pendent de la via: inferior al 12 %, podent arribar ocasionalment al 20 %, com a màxim.

e) Zones de canvi de sentit per a cada quilòmetre de via, havent de ser de 200 m<sup>2</sup> i 8 m mínim de llarg.

f) En trams corbs, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça de la corona circular els radis mínims de la qual han de ser 53

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

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

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

## ANEXO XI

### Prevençió 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 perimetrals de protecció, se realitzarà 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 a las personas propietarias 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/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> y 8 m 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



metres i 12,5 metres, amb una amplària lliure per a la circulació de 7,2 metres.

g) Quan no es puga disposar de dues vies d'accés l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac circular de 125 metres de ràdio.

h) En els casos de nuclis urbans, àrees urbanitzades, nuclis d'habitatges consolidats a regularitzar, etc., és necessari a més un camí perimetral d'una amplària mínima de 5 metres que constituirà la banda de decapatge de l'àrea tallafocs.

i) Els vials d'accés i les seues cunetes hauran de mantenir-se lliures de vegetació, i disposaran d'una faixa de protecció de 10 metres, a cada costat del camí, amb les característiques següents:

Actuació sobre l'estrat arbustiu: aclarida forta de l'estrat arbustiu i eliminació del matoll.

Actuació sobre l'estrat arbori: La fracció de cabuda coberta de l'arbratge serà menor del 20 % i l'arbratge restant es podarà fins a 2/3 de la seua altura (fins a un màxim de 3 metres).

### 3. Tractament de la vegetació interior

La vegetació interior existent en les parcel·les també és capaç de propagar un incendi, per tant, a fi de reduir la vulnerabilitat dels béns existents, és necessari realitzar les actuacions següents quan la distància al terreny forestal siga menor de 500 m.

– Actuació sobre l'estrat arbustiu: Reducció de la cobertura fins a un màxim d'un 10 % de FCC.

– Actuació sobre l'estrat arbori: La FCC de l'arbratge serà menor del 40 % (tenint en compte la superfície total de la parcel·la).

– L'arbratge restant es podarà fins a 2/3 de la seua alçada o un màxim de 3 metres.

– En tot cas, la fracció de cabuda coberta de l'estrat arbustiu i de l'arbori no podrà superar el 40 %.

– S'evitarà el contacte de la vegetació amb les edificacions, separant les branques de qualsevol tipus de construcció, ja siga auxiliar o principal, a una distància mínima de 3 metres.

– S'evitarà l'acumulació de residus o material combustible (llenyes, restes de jardineria, etc.) en l'interior de la parcel·la o zona urbanitzada, en tot cas se situarà en zones protegides davant d'un eventual incendi.

– S'evitaran els materials i la vegetació més inflamable (tanques) per al tancament de les parcel·les.

### 4. Punts d'aigua

#### 4.1. Instal·lació d'hidrants

Han de complir les condicions generals següents quant a ubicació, característiques de funcionament i senyalització, sense perjudici d'allò que s'ha especificat respecte al cabal i a l'autonomia requerida en el Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.

#### 1. Ubicació dels hidrants:

– En el perímetre exterior de les edificacions o instal·lacions.  
– En zones fàcilment accessibles i fora de llocs destinats a circulació i estacionament de vehicles.  
– Distribuïts de tal manera que la distància entre ells mesurada per espais públics no siga major de 200 m.

#### 2. Característiques de funcionament:

– La xarxa hidràulica que proveisca els hidrants ha de permetre el funcionament simultani de dos hidrants consecutius durant dues hores, cadascun d'ells amb un cabal mínim de 1.020 l/min i una pressió mínima d'1 bar (1,019 Kg/cm<sup>2</sup>).

– Si per motius justificats, la instal·lació d'hidrants no poguera connectar-se a una xarxa general de subministrament d'aigua, ha d'haver-hi una reserva d'aigua adequada per a proporcionar el cabal abans indicat.

– Disposaran de ràcor normalitzats tipus Barcelona, de 45 mm i 70 mm de diàmetre.

#### 3. Senyalització:

– Hauran d'estar degudament senyalitzats segons la Norma UNE 23033

#### 4.2. Altres sistemes

Han de plantejar-se altres mesures de protecció a base d'aigua com són la creació de xarxes d'elements aspersors, instal·lació de preses en piscines i basses amb ràcor normalitzats tipus Barcelona, de 45 mm i 70 mm de diàmetre, instal·lació de cortines d'aigua en habitatges, creació de reserves d'aigua a partir d'aigües depurades o de pluja, etc., i fins

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 hidràulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal mínimo de 1.020 l/min y una presión mínima de 1 bar (1,019 kg/cm<sup>2</sup>).

– 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 ràcor normalizados tipo Barcelona, de 45 mm y 70 mm de diàmetre.

#### 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 ràcor normalizados tipo Barcelona, de 45 mm y 70 mm de diàmetre, instalación de cortinas de agua en viviendas, creación de reservas de agua a partir de aguas depuradas o de lluvia,



i tot contemplar l'enjardinament de la zona perimetral amb vegetació dispersa i de baixa inflamabilitat i combustibilitat.

Aquestes mesures hauran d'aplicar-se necessàriament per a compensar les mesures de la resta de l'Annex que justificadament no puguem realitzar-se.

#### 5. Plans d'autoprotecció

Es disposaran de plans d'autoprotecció les urbanitzacions, les instal·lacions, el conjunt d'edificacions i les edificacions aïllades d'acord amb el Pla especial enfront del risc d'incendis forestals de la Comunitat Valenciana, que s'incorporaran al pla d'actuació municipal, d'acord amb el que estableix la Llei 13/2010, de 23 de novembre, de la Generalitat, de protecció civil i gestió d'emergències i el seu desenvolupament.

### ANNEX XII

#### *Críteris i regles per a la planificació amb perspectiva de gènere*

##### 1. Urbanisme per a les persones.

1.1. Els plans, els programes i els projectes urbanístics han de respondre a les necessitats bàsiques de totes les persones tenint en compte la seua diversitat. Les ciutats, el paisatge, la mobilitat, els espais públics, els accessos, els habitatges, han de reflectir i facilitar les diferents esferes de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o la política i la personal. Igualment han de possibilitar els diferents usos i necessitats que les persones amb les seues diversitats requereixen. En la memòria dels plans, els programes i els projectes urbanístics, cal incloure un apartat amb una caracterització quantitativa i una caracterització qualitativa:

– una caracterització quantitativa, mitjançant tècniques d'estudi demogràfiques i sociològiques, com ara les piràmides de població, segregació per sexe, per edat, xifres d'ocupació o estudis, etc.,

– una caracterització qualitativa que identifique les necessitats i les aspiracions dels sectors de població afectats, estructurada des de les variables següents: edat, sexe i diversitat funcional. Cal incorporar un capítol que avalue les repercussions de les accions previstes per a la diversitat de tota la població, i concretament, en matèria de gènere, respecte dels aspectes establits i relacionats amb aquest annex.

##### 2. Xarxa d'espais comuns.

2.1. La xarxa d'espais comuns, o per a la vida quotidiana, és el conjunt d'espais públics que donen suport a les activitats diàries dels entorns públic i privat. La forma en què es defineixen i connecten ha de tenir en compte totes les necessitats quotidianes, atenent especialment els desplaçaments de la vida reproductiva i de cures. Aquesta xarxa, que ha d'afavorir les necessitats bàsiques, està constituïda per:

a) Espais de relació, com ara jardins, places, i altres espais lliures vinculats a la xarxa de vianants, en els quals es fomenta el pas, l'estada, la relació entre persones, com ara cantonades i xamfrans, vore-res amples amb bancs per al descans, etc., amb l'objectiu d'afavorir la mobilitat a peu en les distàncies curtes i l'accés als espais comuns per a la socialització i la convivència.

b) Els equipaments d'ús diari destinats a l'educació de les xiquetes i els xiquets (escoles infantils de 0 a 3 anys, col·legis d'infantil i primària, instituts de secundària i batxiller i altres espais educatius i d'oci); a la cura o l'esplai de persones majors (centres de dia i altres); a l'atenció primària sanitària (centres de salut); centres socials; centres culturals, equipaments esportius (pistes exteriors, pavellons i equipaments esportius integrats en el mobiliari urbà), oficines de l'administració municipal i qualsevol altre equipament o recinte que permeta el desenvolupament de la vida diària i les rutines de tots els segments de la població.

c) Els comerços i els serveis quotidians que proporcionen els productes bàsics per a l'alimentació i la cura de la llar i del nucli familiar.

d) Les parades de transport públic.

e) Els vials que els comuniquen i els connecten directament.

f) Espais per a la gestió de residus i el seu reciclatge, mobiliari urbà (senyals de circulació, papereres, fonts públiques, etc.) espais especials com ara espais per als animals de companyia i qualsevol altre element que ocupe un espai en la xarxa pública, que siga d'ús quotidià i que necessite ser dissenyat de forma inclusiva.

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 Comunidad 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

### ANEXO XII

#### *Críteris i regles para la planificació 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 sexo, 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. L'àmbit de planificació de la xarxa d'espais comuns és, preferentment, el barri o una unitat morfològica i poblacional de característiques particulars que ho identifiquen i ho diferencien.

2.3. Els plans de desenvolupament urbanístic, en el corresponent plànol d'ordenació, han de delimitar la xarxa d'espais comuns per barris i els elements de connexió entre aquests espais. Aquesta xarxa forma part de l'ordenació estructural de la xarxa viària i dels espais públics que connecta. Les normes urbanístiques han de fixar les condicions mínimes aplicables als projectes d'urbanització i d'obra pública que es desenvolupen en el seu àmbit.

2.4. Els projectes d'urbanització i d'obra pública que afecten els vials i els espais públics han de dissenyar l'espai d'acord amb les determinacions contingudes en els plans que desenvolupen, tenint en compte sempre la perspectiva de gènere i aquest annex.

2.5. També han d'incloure en el pla de participació pública de l'article 55.1 d'aquest text refòs, el procés de participació ciutadana, com a element previ per a conèixer les necessitats poblacionals. Aquest procés ha de ser obert i ha de vigilar per la representativitat de tots els sectors poblacionals (sexe, edat, diversitats, situacions socioeconòmiques, etc.). L'objectiu d'aquest és conèixer i reclamar les diferents necessitats de la població a través de la participació directa.

En els diferents treballs del procés participatiu s'ha de treballar partint de les bases d'aquest annex i s'ha de reflectir en l'informe final.

2.6. La conselleria amb competències en ordenació del territori, urbanisme i paisatge, ha d'elaborar guies per a l'aplicació de la perspectiva de gènere en els plans i els projectes urbanístics d'espais públics, i així ha de facilitar les eines als equips professionals que treballen en aquests tipus d'actuació. També ha d'elaborar guies específiques per a projectes d'edificació, d'edificis d'habitatges o altres on calga aplicar la perspectiva de gènere als espais interiors (elements comuns i privats).

### 3. Proximitat de les activitats de la vida quotidiana.

3.1. Els plans urbanístics han de facilitar ciutats compactes amb un teixit dens definit, afavorir la proximitat entre les activitats diàries i facilitar les connexions amb els espais i els equipaments adjacents al nucli urbà, localitzats en la perifèria. S'ha de limitar el creixement dispers.

3.2. Tots els espais inclosos en la xarxa d'espais comuns (espais de relació, jardins, places, equipaments exteriors, edificis d'equipaments, comerços, serveis quotidians, parades de transport públic, etc.) s'han de distribuir amb criteri de proximitat: la ubicació òptima és la que permet l'accés a cada espai des d'una distància màxima de deu minuts caminant sense dificultat des de qualsevol punt del barri. Cal disposar espais d'estar i de relació vinculats a la xarxa de vianants cada 300 metres.

### 4. Combinació d'usos i activitats.

4.1. La planificació ha de propiciar l'urbanisme inclusiu des de la perspectiva de gènere, on la combinació d'usos garantisca la inclusió de la totalitat poblacional (persones de diferent sexe, edat, diversitat funcional, origen i cultura). La planificació ha d'evitar zonificacions amb usos exclusius i evitar també la disposició concentrada d'habitatges d'un mateix perfil familiar i econòmic, fomentant la distribució equitativa dels equipaments i els serveis, impulsant la creació d'habitatges que faciliten la presència de la diversitat familiar actual i de la relació entre aquests.

4.2. Les normes urbanístiques i les ordenances municipals han de regular la realització d'activitats remunerades en l'habitatge, establint les limitacions necessàries per a garantir la bona convivència entre els diferents usos permesos i entre la diversitat veïnal.

4.3. En l'àmbit de la mobilitat, cal preveure la presència de diferents formes de desplaçament i transport —motoritzat, transport públic, itineraris de vianants i carrils per a bicicletes— tant en les comunicacions interunitats (barri/mòdul) com les pròpies del barri com també la ubicació d'espais per a les activitats comunes.

4.4. Tot i afavorir els usos mixtos, també s'han de procurar els usos dotacionals, d'equipaments i serveis en les proximitats de les estacions de transport públic, especialment en les estacions intermodals.

### 5. Seguretat en l'espai públic.

5.1. Els itineraris que connecten elements de la xarxa d'espais comuns fomentant els recorreguts a peu i enfortint la xarxa de vianants, han de ser accessibles, disposar de bancs per al descans i garantir la

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 55.1 de este texto refundido, 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 (sexo, 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 viandantes 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 interunitades (barrio/módulo) como las propias del barrio así como la ubicación de espacios para las actividades comunes.

4.4 A pesar de favorecer los usos mixtos, también se procurarán los usos dotacionales, de equipamientos y servicios en las proximidades de las estaciones de transporte público, especialmente en las estaciones intermodales.

### 5. Seguridad en el espacio público.

5.1 Los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes fomentando los recorridos a pie y fortaleciendo la red de viandantes, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y



seguretat dels usuaris i de les usuàries amb la il·luminació i visibilitat necessària i l'eliminació de barreres físiques que condicionen la seguretat.

Han de fomentar l'autonomia de mobilitat de la infància (camins escolars).

5.2. Cal eliminar els punts conflictius entre els itineraris de vianants i els vials de vehicles i de bicicletes. Els carrils de bicicletes han d'estar físicament separats dels vianants i del trànsit de vehicles a motor.

5.3. La xarxa d'espais públics s'ha de tractar com una xarxa contínua i jerarquitzada. S'han de crear fites que faciliten la identificació i la lectura de l'espai, l'orientació i l'apropiació de cada espai. Cal evitar la monotonia i la uniformitat dels espais públics per tal de millorar-ne la diferenciació visual. Cal facilitar la visibilitat dels espais públics des dels edificis confrontats.

5.4. Els espais públics han d'estar ben assenyalats. Els senyals o les fites han d'incloure la informació necessària per a trobar-los en la xarxa d'espais comuns, i relacionar-los amb els altres espais de la xarxa i amb els punts d'emergència.

5.5. Les parades de transport públiques han de ser segures, accessibles i visibles des del seu entorn i han de formar part de la xarxa d'espais comuns.

5.6. S'han de garantir espais d'esplai i de relacions socials que permeten la bona convivència intergeneracional, com també la qualitat, la seguretat, el manteniment i la neteja.

5.7. S'ha d'incorporar el criteri de seguretat en la localització i el disseny dels edificis públics. Els itineraris de vianants han de ser segurs front a qualsevol tipus d'incidència (en especial s'han d'evitar espais amagats on es puguen afavorir les agressions). Cal garantir que aquesta xarxa dels espais comuns arribe a totes les zones residencials, i als espais adjacents en l'entorn del nucli urbà, a les zones de grans activitats i als grans equipaments, mitjançant el transport públic.

5.8. Els plans, els programes i els projectes urbanístics que es desenvolupen sobre sòls urbanitzats, han d'identificar els llocs insegurs, dins del procés de participació ciutadana, mitjançant tècniques de recorreguts participatius, dirigides per especialistes, i amb la finalitat de modificar i millorar els espais i la seua xarxa.

## 6. Habitabilitat de l'espai públic.

6.1. Els espais de vianants han de ser amples, segurs i lliures de conflictes amb el trànsit de vehicles. S'han de proporcionar superfícies per a realitzar activitats de relació social, d'estar, de reunió i d'esplai. La vegetació, la il·luminació i el mobiliari urbà han d'estar inclosos en el disseny d'aquests espais, sempre amb caràcter inclusiu i amb perspectiva de gènere, i al servei de les activitats anomenades. S'han d'adoptar mesures de qualitat de l'aire, del confort tèrmic i acústic i de l'accessibilitat dels itineraris i de tots els espais públics.

6.2. Com a mínim, el 75 % de la superfície viària que conforma la xarxa d'espais per a la vida quotidiana han de ser vials de vianants i el 60 % de la totalitat de vials del barri o de la unitat de referència.

6.3. Els comerços, els serveis i els equipaments ubicats en plantes baixes han d'obrir a l'espai públic i establir així relacions de continuïtat, per millorar la relació entre els espais. Les normes urbanístiques dels plans han d'establir les superfícies de l'espai públic que puguen ser ocupades per activitats comercials i que, en qualsevol cas, no poden reduir l'espai de vianants en més del 50 % de l'amplada destinada al vial de vianants ni del 30 % de la superfície de l'espai públic d'ús de vianants. En superfícies menors cal assegurar com a mínim el doble pas de vianants amb equipatge, cadira de rodes o semblant.

## 7. Equipaments.

7.1. Els plans urbanístics han d'establir reserves de sòl per a l'edificació d'equipaments i centres destinats a l'atenció de les persones que necessiten espais especialitzats, tenint en compte el model d'usos combinats i pròxims que s'estableix en el punt 4. Així, es preveu que els espais d'educació de menors (escoles infantils de 0 a 3 anys, residències i altres), d'assistència i esplai per a persones majors (centres de dia, llars de jubilats, residències), com també per a persones amb diversitat funcional (centres de dia, residències, centres ocupacionals, centres mixtos, etc.), o espais per a la inclusió social (centres d'atenció i residències d'inclusió i violència de gènere) formen part de la xarxa d'espais comuns, complint les necessitats i les perspectives de l'urba-

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 viandantes y los viales de vehículos y de bicicletas. Los carriles de bicicletas deben estar físicamente separados de los viandantes y del tráfico de vehículos a motor.

5.3 La red de espacios públicos se tratará como una red continua y jerarquizada. Se crearán hitos que faciliten la identificación y lectura del espacio, la orientación y la apropiación de cada espacio. Hay que evitar la monotonia y la uniformidad de los espacios públicos para mejorar su 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 viandantes 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 peatonales 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 viandantes 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 peatonal en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de viandantes ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de viandantes. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso peatonal con equipaje, silla de ruedas o semejante.

## 7. Equipamientos.

7.1 Los planes urbanísticos deben establecer reservas de suelo para la edificación de equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesitan espacios especializados, teniendo en cuenta el modelo de usos combinados y próximos que se establece en el punto 4. Así, se prevé que los espacios de educación de menores (escuelas infantiles de 0 a 3 años, residencias y otros), de asistencia y recreo para personas mayores (centros de día, hogares de jubilados, residencias), así como para personas con diversidad funcional (centros de día, residencias, centros ocupacionales, centros mixtos, etc.), o espacios para la inclusión social (centros de atención y residencias de inclusión y violencia de género) formen parte de la red de espacios comunes, cumpliendo





nisme incliusu amb perspectiva de gènere de ciutat cuidadora, tal com figura en l'annex IV, apartat III, punt 4.6.

#### 8. Habitatge.

8.1. Els plans urbanístics han de fomentar la presència de diferents tipus d'habitatges i garantir la compatibilitat i la combinació d'usos i de persones amb l'adequada estructuració del paisatge intraurbà. Cal garantir la funcionalitat i l'adequació dels habitatges per als diferents tipus de nuclis familiars que hi ha en l'actualitat. La demanda actual és molt diversa i ha d'haver-hi una resposta diversa i multifuncional.

8.2. Les normes urbanístiques i les ordenances municipals han d'afavorir la flexibilitat en l'ús dels habitatges de manera que faciliten la diversitat de les noves estructures familiars i puguem adaptar-se als cicles evolutius i vitals de qui els habite. Igualment han d'afavorir la vida reproductiva i personal, que és la que especialment es desenvolupa en l'àmbit de la llar.

8.3. Quant als elements comuns dels edificis d'habitatges, s'han d'afegir a la normativa i a les ordenances l'obligació de dissenyar els vestíbuls i altres elements comuns mitjançant la perspectiva de gènere, garantint la seguretat (amb visibilitat des de l'exterior, eliminació de racons no visibles, il·luminació adequada, polsador d'alarma, etc.). A més s'han de tenir en compte en els dissenys dels espais comuns, els diferents vehicles que són d'accés domèstic (bicicletes i altres, carretons d'anar a comprar, de criatures, de persones amb mobilitat reduïda, tant caminadors com cadires, etc.).

#### 9. Mobilitat.

9.1. Els plans, els programes i els projectes urbanístics han d'afavorir el transport públic, la mobilitat a peu i en bicicleta, sense reduir l'espai de vianants destinat a les activitats de relació, estar, reunió i esplai.

9.2. Els plans de mobilitat han d'incorporar la perspectiva de gènere en la mobilitat per tenir en compte totes les situacions de mobilitat reduïda, des de l'assistència de persones en situació de dependència a la facilitació de les persones amb diversitat funcional motriu, visual o sensorial, com també altres situacions de mobilitat temporalment reduïda (transport i cura de criatures, desplaçaments per a la cura de persones, transport d'equipatges o mercaderies, persones en situació de malaltia temporal, etc.) i ho han de fer de forma transversal, en els àmbits urbans i en els interurbans.

9.3. Cal garantir la seguretat en els itineraris nocturns, fomentant el transport públic i creant itineraris segurs, amb il·luminació adequada i absència de barreres físiques i visuals, tal com s'estableix en el punt 5.5 d'aquest annex.

#### 10. Transversalitat.

La implantació transversal efectiva de la perspectiva de gènere en la pràctica urbanística cal abordar-la de manera multiescalar, interdisciplinària i participativa.

10.1. La perspectiva de gènere en la construcció i la gestió de la ciutat cal desenvolupar-la en totes les escales polítiques, en tots els programes, els plans i els projectes urbanístics, des de la planificació fins a la gestió, des de la idea fins a la materialització d'aquesta, en accions concretes que puguem ser percebudes i reconegudes per les persones a les quals van dirigides.

10.2. L'acció urbanística ha de respondre a les necessitats quotidianes i a la diversitat, i per fer-la efectiva cal la participació interactiva de professionals de diferents ciències, sectors i procedències, com també la participació de la ciutadania, assegurant la paritat de dones i homes.

10.3. Dins del pla de participació pública de l'article 55.1 de la llei i de l'annex I, cal incorporar entre les persones interessades per al procés participatiu els sectors de població corresponents als perfils resultants de l'anàlisi demogràfica de l'apartat 2 d'aquest annex. S'ha de fomentar, especialment, la participació de les dones en l'elaboració de plans i projectes urbans amb una doble funció: incorporar al debat la seua forma de viure la ciutat i disposar de la seua complexa visió formada des de la vinculació amb altres grups socials que en depenen, i que fa que la seua participació siga d'especial interès en l'ordenació del detall dels plans i els projectes d'urbanització i d'obra pública. Ha de justificar-se expressament la participació de les persones de diferents grups socials, els resultats d'aquest estudi participatiu i la incorporació als documents urbanístics.

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 peatonal 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 55.1 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.

### ANNEX XIII

#### *Contingut de la memòria de viabilitat econòmica, de l'informe de sostenibilitat econòmica i complex immobiliari*

##### 1. Memòria de viabilitat econòmica

La memòria de viabilitat econòmica ha de tenir el contingut següent:

a) Mitjançant l'aplicació del mètode residual estàtic ha de fer una anàlisi comparada entre els valors de repercussió de sòl en situació d'origen i en la proposta final, justificada en un estudi de mercat actualitzat i acreditada per una societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya o per un perit taxador especialitzat de reconegut prestigi en valoracions urbanístiques.

b) En el cas d'actuacions de rehabilitació, renovació o regeneració urbana, l'anàlisi comparat es basarà en els paràmetres urbanístics vigents i en els eventuais increments a atribuir amb la finalitat de garantir la rendibilitat de l'actuació, considerant l'import total de la inversió que cal fer com també l'import de les ajudes públiques directes i indirectes que l'actuació poguera rebre i les eventuais indemnitzacions que haguera d'assumir, tenint en compte el límit del deure legal de conservació.

c) L'anàlisi referit en la lletra anterior ha de fer constar, si escau, la possible participació d'empreses en la rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua o telecomunicacions, quan assumisquen el compromís d'integrar-se en la gestió mitjançant el finançament de part d'aquesta, o de la xarxa d'infraestructures que els competisca, com també el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

##### 2. Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions urbanitzadores en les hisendes públiques afectades mitjançant una anàlisi comparada entre els costos ocasionats per la implantació i el manteniment dels sòls dotacionals públics, les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants amb relació als ingressos públics derivats de l'execució urbanitzadora i edificatòria que les actuacions proporcionen, com també la suficiència i l'adequació de sòl destinat a usos productius.

##### 3. Complexos immobiliaris:

a) Els complexos immobiliaris es constitueixen per la construcció en única edificació de superfícies superposades en la rasant, en el subsòl o en el vol d'usos de domini públic amb ús de domini privat, conformades com a finques especials d'atribució privativa, amb desafecció prèvia i amb les limitacions i les servituds que pertocquen per a la protecció del domini públic.

b) La constitució d'un complex immobiliari ha de complir els requisits mínims següents:

1. Que es tracte d'usos compatibles socialment; els usos privats han de respectar l'interès general que representen els usos de domini públic.

2. Que es tracte d'usos compatibles funcionalment; s'ha de complir que les instal·lacions tècniques i estructurals d'ambdós usos coexistisquen de manera correcta.

3. Que, per al cas de la constitució d'un complex immobiliari a partir d'un sòl ja qualificat com a ús dotacional públic, es conforme una actuació de dotació que ha de satisfer les càrregues i els deures legals que comporta la incorporació dels usos privatius cal determinar els estàndards corresponents al sòl dotacional i al percentatge públic de plusvàlues en funció de l'aprofitament derivat de l'ús lucratiu privat atribuït.

c) Per al cas establert en l'article 36.5 d'aquest text refós, es poden substituir les cessions de sòl pel lliurament d'una superfície edificada integrada en el complex immobiliari mateix de valor equivalent al valor legal del sòl substituït, o de l'aprofitament addicional atribuït.

### ANEXO XIII

#### *Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*

##### 1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

##### 2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

##### 3. Complejos inmobiliarios:

a) Los complejos inmobiliarios se constituyen por la construcción en única edificación de superficies superpuestas en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo de usos de dominio público con uso de dominio privado, conformadas como fincas especiales de atribución privativa, previa desafección y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

b) La constitución de un complejo inmobiliario deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

1. Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

2. Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

3. Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conformará una actuación de dotación que deberá satisfacer las cargas 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 este texto refundido, 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.