DIARI OFICIAL
DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Legislació consolidada

Versió vigent: 01.01.2019 - 07.02.2019

Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana.

(DOGV núm. 7329 de 31.07.2014) Ref. 006922/2014

Sia notori i manifest a tots els ciutadans que Les Corts han aprovat i jo, d'acord amb el que establixen la Constitució i l'Estatut d'Autonomia, en nom del rei, promulgue la Llei següent:

PREÀMBUL

I

Esta Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge regula les competències atribuïdes per la Constitució i l'Estatut d'Autonomia en matèria d'urbanisme i ordenació del territori. Estes competències exclusives de la Generalitat s'establixen en l'article 148.1.3.ª de la Constitució i en l'article 49.1.9.ª de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana. La llei també desplega el Conveni Europeu del Paisatge, al qual el Consell es va adherir el 17 de setembre de 2004, i és plenament vigent ja que el Govern d'Espanya el va ratificar el 26 de novembre de 2007.

La necessitat de renovar la legislació en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge a la Comunitat Valenciana respon a una demanda i aspiració socials àmpliament compartida. L'estat de la normativa en les matèries esmentades ha derivat cap a una complexitat i un grau de desplegament excessius, i ha cristal·litzat en distintes disposicions legislatives elaborades separadament i necessitades d'unicitat i coordinació. Esta complexitat s'ha vist augmentada per problemes d'ajust entre les normes autonòmiques i les legislacions estatal i europea, com és el cas de l'adaptació a la Directiva 2001/42/UE, de 27 de juny, sobre avaluació de les repercussions de determinats plans i programes en el medi ambient i la seua transposició per mitjà de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació de determinats plans i programes en el medi ambient, recentment derogada per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental, o el text refós de la Llei de Sòl, aprovat mitjançant el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i la recentment aprovada Llei 8/2013, de 26 de juny, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes.

Actualment, la Comunitat Valenciana es troba immersa en un nou escenari global de gran complexitat econòmica i social, on el territori, com a actiu no deslocalitzable, ha tingut un elevat protagonisme ja que és un factor clau de competitivitat a través de la posada en valor dels seus components d'excel·lència per a captar inversions, talents i generar renda i ocupació.

En este context, és prioritari facilitar la implantació racional d'activitats econòmiques en el territori que siguen plenament compatibles amb la conservació i millora dels seus valors ambientals, culturals i paisatgístics. Però, per a això, els agents econòmics i socials necessiten seguretat, claredat, estabilitat i simplificació dels procediments, així com certesa en els terminis de desenrotllament de les actuacions.

I és precisament este el primer gran objectiu de la llei: la simplificació. Esta reforma legal naix amb la voluntat de sistematitzar i aclarir el marc normatiu vigent. Proposa una tramitació ambiental i urbanística unificada, i reduïx el nombre de disposicions legislatives del sistema actual. En concret, la nova llei substituïx i deroga la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanís-

tica Valenciana; la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge; la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del Sòl No Urbanitzable i la disposició addicional tercera de la Llei 4/1992, de 5 de juny, sobre sòl no urbanitzable; la Llei 9/2006, de 5 de desembre, Reguladora dels Camps de Golf i la Llei 1/2012, de Mesures Urgents d'Impuls a la Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques, excepte l'article 6, la disposició transitòria segona i la disposició final primera (per coherència amb la disposició derogatòria única). Així mateix, deroga dos importants desplegaments reglamentaris, com són el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, i el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat pel Decret 120/2006, d'11 d'agost, del Consell.

La integritat en el tractament del territori és una altra de les grans aportacions d'esta llei. D'una banda, esta nova visió harmonitza adequadament totes les escales espacials de la planificació i, d'una altra, establix un mecanisme d'elaboració i avaluació del pla on els aspectes ambientals, territorials, paisatgístics, econòmics i socials convergixen en un mateix plànol, contribuint a una visió més eficient de la planificació.

La llei regula tots els instruments d'ordenació i gestió que tinguen una projecció espacial sota una nova perspectiva, on la introducció dels aspectes ambientals i territorials, des d'una visió conjunta i ponderada, contribuïsca a l'ús racional del territori, a la protecció dels seus valors i a la millora de la qualitat, i busca les solucions que siguen més eficaces i més eficients, que deriven en menors costos per als operadors públics i privats. L'objectiu de facilitar la integració dels pilars d'este desenrotllament sostenible en la planificació territorial i urbanística comporta que la reforma legislativa s'adapte a la legislació d'avaluació ambiental de l'Estat esmentada. Esta llei és el marc en què s'integrarà la tramitació de tots els plans i programes amb incidència significativa sobre el medi ambient i el territori a la Comunitat Valenciana, però no com un procés reactiu i separat de la tramitació del pla, sinó com la forma de fixar els seus continguts i d'enriquir-ho per mitjà de la interacció mútua entre l'avaluació ambiental i la territorial estratègica, i el pla. Este procediment unificat es farà des del principi de l'elaboració del pla fins a l'aprovació i el seguiment posterior.

Un altre dels objectius fonamentals d'esta llei és l'increment de la transparència i la seguretat jurídica, amb la concreció d'unes regles del joc clares i establides des de l'inici de qualsevol procediment. Tots els agents amb capacitat d'operar en el territori (promotors, tècnics, administracions i ciutadans en general) coneixeran des del principi els criteris ambientals i territorials, els requisits funcionals i les variables econòmiques que hauran de tindre's en compte en l'elaboració dels plans urbanístics, territorials i sectorials.

Esta transparència també està garantida per la participació pública que es realitzarà en els termes que exigix el procés d'avaluació ambiental estratègica. Amb això, s'aconseguirà una major legitimitat en les decisions territorials que s'adopten respecte a estos instruments, les quals tenen una elevada repercussió sobre la qualitat de vida dels ciutadans i sobre el desenrotllament sostenible del territori.

Juntament amb l'anterior, una altra de les novetats és l'aclariment del marc competencial en la tramitació dels plans urbanístics. La llei establix una diferenciació més clara entre l'ordenació estructural i l'ordenació detallada per mitjà de la regulació de dos instruments: un pla general estructural i un pla d'ordenació detallada, com a instruments que substituïxen l'antic pla general. El primer d'estos, d'aprovació autonòmica, definix els elements estructurals del territori, mentres que el segon, d'aprovació municipal, desenrotlla l'anterior i incidix en els aspectes de més detall relacionats amb la gestió urbanística i l'edificació.

L'últim dels grans objectius de la reforma legal és la flexibilitat i l'adaptació a la conjuntura econòmica i immobiliària actual, la qual requerix ajustos i instruments que s'adapten a les demandes reals del mercat. Per això, la llei establix tractaments diferents per a situacions distintes, d'acord amb la Llei 8/2013, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes. Així, la llei prioritza les intervencions en la ciutat existent i construïda, i aposta per la rehabilitació i la renovació, davant de l'expansió urbana sobre sòls no transformats. Es preveuen també solucions als assentaments i teixits disseminats en el medi rural per a mitigar els seus impactes en el territori. S'establix una regulació especial per als municipis xicotets que necessiten mecanismes senzills a l'hora d'efectuar canvis d'escassa dimensió en els seus teixits urbans, i establix instruments especials per a aquelles iniciatives que, pel seu caràcter singular, per la necessitat de la implantació immediata d'estes i per l'elevat impacte que poden tindre en la creació d'ocupació, requerixen una major celeritat en la tramitació per a no perdre oportunitats en el territori.

II

La nova Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge s'estructura en tres llibres, que fan referència a la planificació, la gestió i la disciplina.

III

El llibre I s'estructura en tres títols, que fan referència, respectivament, al model de territori sostenible que es perseguix, als instruments de planificació de què es disposa i a la manera d'abordar els distints nivells d'ordenació, i al procediment de tramitació d'estos instruments.

El títol I fixa amb claredat la definició de desenrotllament territorial i urbanístic sostenible, entés com aquell que satisfà les necessitats adequades i suficients de sòl per a residència, dotacions i activitats productives, preservant els valors ambientals, paisatgístics i culturals del territori. Els criteris de sostenibilitat regulats en la llei són determinants en la redacció dels plans, i la seua consideració des de les fases més primerenques de la seua elaboració contribuïx a materialitzar este model urbanístic i territorial que promulga la norma.

Estos criteris emanen de les normatives europees expressades en una gran quantitat de documents, que van des de l'Estratègia Territorial Europea, l'Agenda Territorial Europea i el Llibre Verd de la Cohesió Territorial, les determinacions dels quals han inspirat l'Estratègia Europea 2020, cap a un creixement econòmic intel·ligent, sostenible i integrador, que aposta pel foment de les activitats que aprofiten les oportunitats que els oferix el territori sense menyscabar els seus valors ambientals i culturals.

Amb la finalitat d'harmonitzar els nous creixements en el territori amb els seus objectius de protecció es configura la infraestructura verda del territori com una xarxa interconnectada dels espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural. És un concepte, una nova metodologia d'aproximació a la realitat territorial, que inclou els terrenys amb majors valors del territori i, igual que les infraestructures tradicionals, com ara carreteres, vies fèrries, etc., vertebra el territori i el dota de continuïtat. La definició de la infraestructura verda s'ha de tindre en compte abans de la planificació de les noves demandes de sòl i ha de comprendre totes les escales del territori. Les demandes de desenrotllament de sòl han de respondre a necessitats reals i objectives, per la qual cosa els plans hauran de justificar-se en indicadors d'ocupació racional i sostenible de sòl, tal com es fixen en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, així com en altres indicadors relacionats amb el consum de recursos naturals i energètics fonamentals per a garantir la sostenibilitat global del pla. A més, estos creixements s'han d'adequar als patrons paisatgístics i morfològics del territori, i millorar la qualitat del medi urbà, fomentar la mobilitat sostenible i facilitar l'accés públic als paisatges de major valor.

En este sentit, la Comunitat Valenciana ja va ser pionera quant a l'aprovació d'una legislació específica de protecció del paisatge, sota les directrius del Conveni Europeu del Paisatge. En este document, el paisatge s'enten com a senya d'identitat cultural del territori i també com un actiu de competitivitat econòmica, la conservació i posada en valor del qual requerix, tant de la preservació dels paisatges més preats com de l'adequada gestió de tots els paisatges naturals i rurals, així com dels urbans i periurbans. Per tant, el paisatge és un condicionant de la implantació d'usos, activitats i infraestructures en el territori, i esta funció s'instrumenta per mitjà de la incorporació en la planificació d'un instrument específic d'anàlisi del paisatge (l'estudi de paisatge o l'estudi d'integració paisatgística).

El títol II definix els tipus de plans, distingint entre plans supramunicipals i plans municipals, i establix la seua funció, contingut i determinacions. A l'estratègia territorial i als plans d'acció territorial, s'afigen les actuacions territorials estratègiques. Per a estes últimes, s'adapta un sistema específic i accelerat de tramitació, a fi d'implantar iniciatives empresarials singulars i d'elevada repercussió quant a generació de renda i ocupació. A tot això cal afegir la possibilitat, prevista i fomentada per esta llei, que els municipis instituïsquen formes mancomunades de col·laboració per a l'elaboració del seu planejament estructural.

Este títol arreplega l'ordenació urbanística municipal en dos nivells: l'ordenació estructural i l'ordenació detallada; i els adapta a dos instruments de planificació diferenciats: el pla general estructural, d'aprovació autonòmica, i el pla d'ordenació detallada, d'aprovació municipal, que substituïxen al pla general municipal de la legislació que es deroga. La llei atorga el rang d'ordenació estructural a aquelles determinacions que impliquen decisions de rellevància ambiental i territorial significativa respecte del model territorial; mentres que l'ordenació detallada se subordina a l'ordenació estructural, i regula l'ús detallat del sòl i l'edificació, i les actuacions de gestió urbanística. Al marge del pla d'ordenació detallada, este nivell d'ordenació també

s'establix, com tradicionalment ocorria, a través de plans parcials, per a sectors de sòl urbanitzable, i de plans de reforma interior, per a sectors d'àrees consolidades on siguen necessàries operacions de reforma interior o de canvis d'ús, tot això complementat amb els plans especials i els estudis de detall, per als seus encàrrecs específics.

El model de pla general estructural conté importants novetats conceptuals i metodològiques respecte de la regulació anterior. Tradicionalment, primava la gestió sobre l'anàlisi territorial, la qual cosa impedia una visió prèvia i unitària del territori. Esta llei està basada en la configuració, en primer lloc, de la zonificació de rang estructural, entesa com l'ordenació territorial i urbanística bàsica per a cada part del territori, delimitant unitats diferenciades per la seua distinta funció territorial, a les quals la llei denomina zones d'ordenació estructural. La zonificació constituïx així un mosaic d'àmbits espacials per als quals el pla establix una determinada funció, assigna usos i establix normes vinculants que, en el cas de zones que formen part de la futura ordenació detallada, seran desenrotllades a través dels instruments corresponents. Una vegada efectuada esta ordenació dels distints àmbits territorials, és immediata la seua assimilació amb el sistema de classificació del sòl. Amb caràcter subordinat al pla general estructural, el pla d'ordenació detallada ordena el sòl urbà i, si és el cas, el sòl urbanitzable, regula les ordenances d'edificació aplicables a tot el terme municipal, i, quan el model d'ordenació elegit ho aconselle, podrà ordenar àmbits d'expansió urbana classificats com a sòl urbanitzable, fins i tot amb l'amplitud i les característiques d'un pla parcial.

La llei regula, a més, les xarxes primària i secundària de dotacions, segons tinguen un rang estructural o detallat. En el primer cas, s'inclouen aquells elements dotacionals de particular rellevància la ubicació i dimensió dels quals ha de realitzar-se per mitjà d'una anàlisi global del municipi. En el cas de la xarxa secundària s'integren els equipaments i les dotacions que complementen els anteriors a escala de sector o àmbit equivalent.

En este nou marc legal, la gestió urbanística, per tant, passa a ser una conseqüència de l'ordenació, i no al contrari. Esta manera d'actuar resulta més lògica i territorialment més rigorosa, ja que permet una visió global i equitativa del territori municipal. En definitiva, este model de pla general estructural representa un instrument innovador en la nostra legislació urbanística, basat en la definició d'un marc territorial sostenible que facilita la posterior gestió.

El títol III del llibre I regula el procediment d'aprovació de tots els plans que requerisquen una avaluació ambiental i territorial estratègica. En este sentit, l'òrgan ambiental i territorial determinarà si l'avaluació ambiental i territorial d'un pla o d'un programa ha de ser de caràcter simplificada o ordinària, en funció del grau de significació dels seus efectes ambientals i territorials. En el primer cas, el promotor podrà continuar tramitant el pla per un procediment simplificat. Per a ambdós casos de tramitació, la llei establix un procés que integra els procediments administratius referents al planejament i a l'avaluació ambiental i territorial estratègica, que, fins ara, no tenien una regulació coordinada, i això produïa disfuncions que dilataven de manera innecessària els procediments administratius.

La llei aprofita la necessària adaptació a la legislació estatal i europea en matèria d'avaluació ambiental per a simplificar el sistema actual i dissenyar un procediment coordinat que oferisca més seguretat jurídica i claredat per als subjectes que hi intervenen. En este sentit, un element clau de la nova llei és l'òrgan ambiental i territorial, les funcions del qual s'assignen a la conselleria amb competències en territori i medi ambient, el qual actua com a òrgan de coordinació global.

Este títol també regula la tramitació dels plans i els programes que no estan subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica, les condicions de modificació dels plans i programes en funció dels seus efectes ambientals i territorials, la suspensió de llicències, les regles aplicables en absència de planejament territorial i urbanístic, i la vigència dels plans i programes.

IV

El llibre II dedica el primer títol a les tècniques de gestió urbanística: les àrees de repartiment i l'aprofitament tipus, la reparcel·lació, l'expropiació, les transferències i reserves d'aprofitament, i la recuperació de plusvàlues per al conjunt de la societat. En relació amb estes últimes, i en el marc de la legislació estatal, el percentatge d'aprofitament tipus que correspon a l'administració, en concepte de la participació pública en les plusvàlues generades pel planejament, és el 10 % en els sectors de sòl urbanitzable, el 15 % per als sectors no previstos en el planejament general, en les actuacions en sòl urbà el 5 % sobre els increments d'aprofitament urbanístic respecte al vigent i el 0 % en la resta de casos. També es regulen els patrimonis

públics de sòl i les seues finalitats, que inclouen, amb caràcter prioritari, la construcció de vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública i, en segon lloc, altres usos d'interés i finalitat social per a afavorir els processos urbanístics, tant en la ciutat construïda com en la producció de nou sòl, i la gestió de la infraestructura verda del territori, tot això des d'una òptica pública i d'interés general.

El títol II tracta dos importants matèries de l'urbanisme valencià: la definició de l'estatut de l'urbanitzador i la garantia dels drets de propietat en el procés urbanístic.

La recent jurisprudència comunitària i el marc bàsic de la legislació estatal deixen clara la possibilitat d'una configuració legal específica de la figura de l'urbanitzador, coordinant la funció pública i el control públic del procés, el dret de propietat i la iniciativa empresarial, i tot això dins de l'esquema bàsic de la contractació pública. La llei establix dos sistemes de gestió, la gestió pública i la gestió pels propietaris. La gestió pública la pot realitzar de manera directa l'administració o, de forma indirecta, la iniciativa privada, siga o no propietària del sòl. El sistema de gestió pública directa comporta que l'administració decidix actuar i assumir la condició d'urbanitzador. Si l'administració no assumix esta condició, seran els propietaris, o una associació d'estos, que compten amb la majoria, en termes superficials, dels terrenys, els que, amb caràcter previ a l'inici del procés de programació, podran optar per assumir la condició d'urbanitzador. Una vegada passat el termini atorgat sense que els propietaris es manifesten de forma expressa, s'obrirà el procés de licitació per a qualsevol persona física o jurídica que tinga la capacitat necessària i que complisca els requisits de solvència que establisquen les bases de programació elaborades per l'ajuntament; en este cas, el procediment de designació de l'agent urbanitzador es regirà per la regulació continguda en esta llei i, en tot allò que no s'hi preveu, per la legislació de contractes del sector públic.

La llei separa en dos fases el procés de programació: en primer lloc, l'elecció de l'alternativa tècnica del programa d'actuació; i, en segon lloc, la formulació de les proposicions juridicoeconòmiques i la selecció de l'agent urbanitzador, que només tindrà lloc en el cas de gestió pública indirecta. Ambdós fases del procés estan regulades per les bases de programació que elabora l'ajuntament. La iniciativa per a plantejar un concurs de programació pot ser privada, però, en tot cas, l'ajuntament haurà d'adoptar la proposta com a pròpia o, si és el cas, modificar-la per a adaptar-la a l'interés general. Una vegada seleccionada i aprovada l'alternativa tècnica, es designarà l'agent urbanitzador entre els que hagen presentat les diferents proposicions juridicoeconòmiques. Els dos concursos hauran de ser anunciats prèviament en el Diario Oficial de la Unión Europea, i tots els documents i la informació rellevant estaran a disposició dels interessats fins a la finalització dels terminis de presentació de les alternatives tècniques o de les proposicions juridicoeconòmiques. Es restablix el sistema de les denominades pliques encreuades; el fet que un empresari formule la millor proposta urbanística no implica que oferisca les millors condicions econòmiques per a desenrotllar-la.

Per a qualsevol dels sistemes de gestió, pels propietaris o pública, siga directa o indirecta, es manté la figura de l'empresari constructor. L'urbanitzador ha de contractar l'execució de les obres d'urbanització amb un constructor designat d'acord amb les regles de transparència, concurrència i no discriminació detallades per la legislació de contractes del sector públic i sota fe pública notarial.

Quant a la relació de l'urbanitzador amb els propietaris, la llei arreplega la necessitat d'adhesió expressa del propietari a participar en una iniciativa de programació urbanística. Es regulen les regles d'adhesió amb les garanties necessàries perquè este dret puga ser exercit pel propietari amb la informació i en els terminis adequats.

Són molts els aspectes en què esta llei regula noves garanties per al propietari del terreny, fundades en l'experiència pràctica i en la jurisprudència dels tribunals. Es regula amb este fi: la retaxació de càrregues; la problemàtica del subministrament de servicis a càrrec de companyies privades i la seua incidència en l'economia del programa d'actuació; el sistema de garanties i fiances entre urbanitzador, propietari i administració, i es resolen els seus detalls d'acord amb les millors pràctiques administratives i la jurisprudència que les confirma; les obligacions de transparència de l'urbanitzador amb el propietari, i viceversa; el dret a triar la modalitat de retribució, en espècie o en diners, a més de la facultat de no participar en el programa i demanar l'expropiació; l'abast de les notificacions i les citacions de l'urbanitzador al propietari, partint de l'irrenunciable exercici públic i directe de les funcions d'autoritat; la possibilitat de formalitzar garanties hipotecàries d'obligacions urbanístiques, regulada amb les cauteles necessàries; i es limita, per virtut del principi d'afecció real, la responsabilitat econòmica del propietari a la finca afectada, sense extensió a la resta del seu patrimoni.

El títol III del llibre II tracta el problema de futur, mai resolt en la normativa anterior, de l'urbanisme en les ciutats existents i la renovació d'estes com a possible alternativa al consum de nous sòls. Des dels seus orígens, la legislació urbanística s'ha centrat en la producció de nova ciutat, i ha generat un marcat desequilibri amb les actuacions en els teixits urbans existents, la qual cosa, en el context actual del sector immobiliari, obliga a un canvi de perspectiva i a un impuls de les intervencions en la ciutat construïda.

La intervenció sobre la ciutat existent ha gravitat tradicionalment sobre dos tècniques: el deure normal de conservació i el deure d'edificació. Respecte a la primera, la legislació valenciana va ser pionera d'un règim simplificat que ha sigut assumit per nombroses legislacions autonòmiques i que es manté en esta llei. Respecte a la segona, també va ser innovadora amb la introducció dels programes d'actuacions aïllades. Esta llei estén, com a continguts propis del programa, l'execució d'obres privades de construcció, amb la condició que siguen susceptibles d'equidistribució entre els afectats, seguint el procediment de la reparcel·lació horitzontal. Es tracta d'un sistema que respecta el dret del propietari a edificar, al mateix temps que evita el bloqueig per este de la posada en el mercat de solars edificables. S'articula, per a això, un procediment flexible, progressiu i garantista, que fomenta una solució pactada entre el promotor i el propietari, però que, davant de la falta d'acord entre ambdós i la inactivitat del propietari, pot finalitzar en la declaració d'un incompliment del deure d'edificació i en la sanció d'este.

Els propietaris, igual que en les actuacions de nova urbanització, poden optar per participar o no, a la seua elecció, i triar entre ser compensats pel valor previ dels seus béns o invertir este valor en els rendiments de l'actuació. Es presumix que l'actuació ha de tindre l'estímul de la rendibilitat i la garantia de la indemnitat per a qui no desitge assumir els seus riscos. Estos programes poden adjuntar modificacions de planejament, dins dels límits legals, o simplement tindre com a finalitat l'execució del planejament vigent. En l'adjudicació del programa corresponent es valoren, com a regla general, els avantatges econòmics per als afectats i les preferències d'estos. Es tracta, en definitiva, de buscar una fórmula versàtil que suscite consens social, en la qual les decisions d'interés públic de compliment obligatori propicien l'adhesió voluntària dels afectats i previnguen i resolguen els conflictes individuals.

En consonància amb el principi de dotar de seguretat el dret de propietat, la llei arreplega la regulació dels sòls semiconsolidats. Es tracta d'un cas típic d'assentament urbà inacabat, que la normativa anterior va tindre l'encert i el valor de fer-li front, si bé es matisen les disfuncions pràctiques observades. Anàlogament, es desenrotlla més profundament i flexiblement el règim de fora d'ordenació, introduint situacions diferenciades en funció del seu grau d'incompatibilitat amb el nou planejament. Es regulen també els deures dels propietaris d'estes edificacions afectades pel règim de fora d'ordenació, que només contribuiran al cost de la urbanització quan esta els oferisca un augment immediat del valor comercial de la seua propietat, i es compensaran els excedents d'aprofitament en el moment de la reedificació.

El títol IV d'este llibre està dedicat al règim del sòl no urbanitzable i al del sòl urbanitzable sense programa d'actuació. Els usos i activitats que, de manera excepcional, es poden ubicar en el sòl no urbanitzable hauran d'adequar-se al caràcter rural d'este. Dos són les formes clàssiques d'intervenció de les administracions en l'assignació d'usos i aprofitaments: l'autorització municipal i la declaració d'interés comunitari, l'aplicació de les quals s'establix en funció del tipus d'activitat i de la intensitat de l'ús que s'ha d'implantar en el sòl rural. Les declaracions d'interés comunitari, l'origen de les quals es remunta a la Llei 4/1992, de 5 de juny, de Sòl No Urbanitzable, han funcionat de manera satisfactòria, per la qual cosa és convenient el seu manteniment en la llei, encara que dotant-les de més agilitat, per mitjà d'una separació més nítida de l'anàlisi de la compatibilitat territorial de l'actuació respecte de la fase posterior d'obtenció de llicència o autorització relacionada amb la naturalesa de l'activitat concreta que s'ha d'implantar. Este títol també conté les condicions per a la implantació d'usos i activitats de caràcter provisional en els sòls classificats com a sòl urbanitzable, fins a la incorporació al desenrotllament urbanístic per mitjà de la seua programació.

Una regulació d'extraordinària importància i urgència, que es realitza en este títol, és el tractament dels assentaments residencials en el sòl no urbanitzable sobre els quals no es poden aplicar mesures de restauració de la legalitat urbanística o han quedat en situació de fora d'ordenació. La llei proposa la reducció dels impactes que produïxen en el medi rural a través d'un pla especial i un programa d'actuació. Estos nuclis de vivendes conservaran el caràcter rural, i les obres que s'hi realitzen, que seran sufragades pels propietaris, hauran de ser les mínimes imprescindibles per a eliminar estos impactes. Una vegada construïdes les infraestructures necessàries, les vivendes podran ser legalitzades per mitjà de la sol·licitud de la llicència de legalització preceptiva.

V

El llibre III regula la disciplina urbanística. Les innovacions en esta matèria fan referència al sistema d'actes comunicats i declaracions responsables, com a alternativa a la llicència en determinats casos. En matèria del règim sancionador, destaca un canvi important en el termini de caducitat de l'acció de restauració de la legalitat urbanística, que passa a ser de quinze anys. Tradicionalment, s'ha identificat el règim de prescripció de les infraccions, quatre anys, amb el de caducitat de l'acció restauradora de la legalitat. Això té poca lògica si s'analitza en el context de l'ordenament jurídic general.

Algunes experiències de dret comparat demostren que la reducció d'este termini de caducitat té efectes devastadors en el manteniment de la disciplina urbanística.

De tot el que s'ha exposat anteriorment, cal inferir que la nova llei és, excepte pel que fa als aspectes ambientals i territorials del planejament i a la tramitació unificada dels procediments urbanístics, ambientals i territorials, una norma en molts aspectes continuista amb els conceptes, tècniques i instruments que coneixen els operadors de l'urbanisme. La norma té present que este bagatge de coneixements tècnics i jurídics, que està assentat en el món professional, en el sector empresarial i en les administracions, és en si mateix un actiu valuós, que ha de ser mantingut. El propòsit és, justament, facilitar-ne la utilització, simplificant, racionalitzant i aclarint el sistema actual.

Finalment, cal indicar que durant el procediment d'elaboració i tramitació d'esta llei han sigut consultats els principals agents socials, públics i privats, que tenen relació amb les seues determinacions i que hi estan expressament afectats, les al·legacions dels quals han sigut analitzades i, en la mesura que ha sigut possible, incorporades al text legal. De la mateixa manera, s'han arreplegat els informes pertinents de les diferents conselleries i els dictàmens del Consell Assessor i de Participació del Medi Ambient i del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, i també la conformitat del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

LLIBRE I
PLANEJAMENT

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Objecte d'esta llei

Esta llei té per objecte la regulació de l'ordenació del territori valencià, de l'activitat urbanística i de la utilització del sòl per al seu aprofitament racional d'acord amb la seua funció social, així com l'avaluació ambiental i territorial estratègica de plans i programes.

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 establix esta llei.

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'estes competències administratives, la llei garantix:

a) La direcció pública dels processos territorials i urbanístics.

b) La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per les accions dels ens públics.

c) La informació i la participació ciutadana en els processos territorials i urbanístics.

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

e) La incorporació dels principis del desenrotllament sostenible.

f) La cohesió social.

Article 3. Concepte de desenrotllament territorial i urbanístic sostenible

El desenrotllament territorial i urbanístic sostenible és el que satisfà les demandes adequades i suficients de sòl per a usos i activitats residencials, dotacionals i productives, preservant,

valorant i activant les distintes components ambientals, paisatgístiques i culturals del territori a fi de millorar la qualitat de vida dels ciutadans i el desenrotllament equilibrat del territori.

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.

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 servicis 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 desenrotllaments urbanístics i de l'edificació.

d) Orientar de manera preferent les possibles alternatives dels desenrotllaments 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 esta

1. La infraestructura verda conté determinats espais i elements que exercixen una funció ambiental i territorial, incloent-hi tant àmbits protegits per una regulació específica com altres que no posseïxen esta protecció. Per als uns i els altres, les disposicions normatives d'esta llei, i les dels plans urbanístics i territorials, regularan els usos i aprofitaments que siguen 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 establix 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.

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 espais adjacents a estos que contribuïsquen a formar paisatges d'elevat valor que tinguen l'aigua com a element articulador.

e) Els espais de la zona marina la 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 dis-

posa 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 suport de productes agropecuaris d'excel·lència, siguen adequades per a la 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 desenrotllen, o els incorporats a la planificació a partir dels instruments propis de l'ordenació i gestió paisatgística que es definixen 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'esta llei, per l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana o pels instruments que la desenrotllen.

l) Les àrees que el planejament territorial, ambiental i urbanístic, en desplegament d'esta llei 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 la connectivitat territorial adequada entre els diversos elements constitutius de la infraestructura verda, amb especial referència als llits fluvials i les seues riberes, les vies pecuàries i altres afeccions de domini públic que complisquen esta funció, així com 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'estos 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 seua 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'esta infraestructura; i la seua exclusió, en revisions o modificacions posteriors del planejament, haurà de ser objecte d'una justificació detallada.

CAPÍTOL II. El paisatge

Article 6. El paisatge: definició, objectius i instruments

1. Paisatge és qualsevol part del territori, tal com és percebut pels seus habitants, el caràcter del qual resulta de la interacció de factors naturals i humans.

2. El paisatge s'integrarà en totes les polítiques sectorials que incidisquen en este, 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 desenrotllen en esta 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 estos.

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 seran:

a) Els estudis de paisatge, que analitzen l'ordenació urbana i territorial i els processos que incidixen en el paisatge en els plans sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica, i fixen objectius de qualitat paisatgística i establixen mesures destinades a la seua protecció, ordenació i gestió, de conformitat amb l'annex I d'esta llei.

b) Els estudis d'integració paisatgística, que valoren els efectes sobre el caràcter i la percepció del paisatge de plans no sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica, així com de projectes i actuacions amb incidència en el paisatge i establixen mesures per a evitar o mitigar els possibles efectes negatius, de conformitat amb l'annex II d'esta llei.

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

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 desenrotllament territorial i urbanístic sostenible, la planificació territorial i urbanística:

a) Prioritzarà la culminació dels desenrotllaments existents i les actuacions de rehabilitació i renovació urbana davant de les noves ocupacions del territori.

b) Fomentarà la implantació de models urbans diversos i eficients des del punt de vista del consum de recursos, de la generació d'emissions i de residus, i del cost de manteniment de les seues infraestructures i servicis.

c) Incorporarà la prevenció de riscos i perills per a la seguretat i salut pública i mitigarà qualsevol forma de contaminació.

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

e) Ordenarà la seqüència espacial i la seqüència temporal dels desenrotllaments urbanístics, i la dotarà de coherència amb les àrees urbanes ja existents i amb l'estructura territorial supramunicipal.

f) Evitarà els continus urbanitzats i la conurbació de municipis, i preservarà corredors lliures d'edificació i d'urbanització entre els distints nuclis urbans.

g) Afavorirà la qualitat dels teixits urbans, per mitjà de la imbricació coherent d'usos, activitats i tipologies urbanes, que generen unes estructures i paisatges urbans encastats en la ciutat mediterrània tradicional.

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

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

3. El departament competent en matèria d'ordenació del territori, dins del marc de les consultes a les administracions públiques que recull l'article 53 de la llei, 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. [1]

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 garantiran 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 constituïxen referències visuals del territori: crestes de muntanyes, cúspides del terreny, vores de penya-segats, zones amb pendents elevades, fites i elevacions topogràfiques.

3.r Respectaran les 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 definixen al llarg del temps, constituiran una referència preferent en la zonificació del territori proposada en els plans territorials i urbanístics.

e) Els desenrotllaments territorials i urbanístics s'integraran en la morfologia del territori i del paisatge, i definiran adequadament les vores urbanes i la silueta urbana, 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 racional i integral dels recursos hídrics:

a) Identificarà les masses d'aigua, superficials i subterrànies, i les zones més vulnerables a la contaminació de les aigües subterrànies, i regularà perímetres de protecció al voltant de les captacions per al consum humà.

b) Adaptarà els nous desenrotllaments territorials a la disponibilitat de recursos hídrics, i preveurà, si és el cas, mesures de reassignació dels recursos hídrics o de construcció de les infraestructures que permeten obtindre'n.

c) Ubicarà espais lliures d'edificació al costat del domini públic hidràulic i al llarg de tota la seua extensió, i preservarà i valorarà els paisatges de l'aigua i el seu patrimoni hidràulic.

d) Respectarà el règim d'escolaments i la morfologia dels llits, llevat que hi haja causes justificades d'interés general.

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

f) Evitarà els nous desenrotllaments 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 significatiu del risc d'inundació a tercers.

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

Els plans territorials, urbanístics i sectorials:

[1] Apartat 3 introduït per l'article 114 de la **Llei 10/2015, de 29 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 7689 de 31.12.2015) Ref. Base de dades 009939/2015.

a) Fixaran les reserves de sòl necessàries per a facilitar la construcció o ampliació de les infraestructures supramunicipals. Estes es dissenyaran i implantaran considerant la morfologia i permeabilitat del territori, la seua integració en el paisatge, la seua afecció 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 sistema rural valencià

1. Els nous desenrotllaments 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 la implantació d'usos i activitats en el medi rural s'ajustarà a les directrius paisatgístiques següents, a fi de garantir una adequada integració en el seu entorn:

a) Les característiques tipològiques 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 disposen de l'expressa autorització demanial i no generen un impacte paisatgístic.

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 servicis 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 servicis en condicions de qualitat i suficiència.

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 assegurarà 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 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. L'elaboració i el seguiment dels instruments territorials i urbanístics garantirà el dret d'informació dels ciutadans i col·lectius amb interessos afectats, i fomentarà la participació ciutadana en totes les seues fases.

3. L'ordenació urbanística reservarà sòl, d'acord amb l'article 33 d'esta llei, per a vivendes subjectes a algun règim de protecció pública, ponderant les necessitats municipals i supramunicipals, amb una distribució territorial equilibrada i una adequada connexió amb els equipaments i servicis.

4. 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, assistencial, administrativa i d'infraestructures. Els òrgans administratius competents en estes matèries participaran en els processos d'aprovació dels plans.

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 plans que instrumenten les actuacions territorials estratègiques.

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 constituïxen 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 pels ciutadans.

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 interés general.

3. Els objectius i principis directors de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana són vinculants per al conjunt de les administracions públiques amb àmbit competencial a la Comunitat Valenciana. Estos objectius i principis, així com els criteris d'ordenació del territori que s'establixen 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.

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 publicoprivada per a desenrotllar 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 desenrotllen, 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 a l'èxit 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 desenrotllament territorial eficient i racional.

4. Estos plans podran:

a) Desenrotllar, 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'interés 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'estos a les seues noves previsions, i fixar terminis amb esta finalitat.

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 enunciats 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'interés comunitari, les actuacions territorials estratègiques, 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. Actuacions territorials estratègiques

Article 17. Actuacions territorials estratègiques. Definició i requisits

1. Les actuacions territorials estratègiques tenen per objecte l'ordenació, gestió i desenrotllament d'intervencions territorials singulars de rellevància supramunicipal, que així siguen declarades pel Consell, i que pel seu interés general requerisquen un procediment de tramitació específic i accelerat.

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

3. En la declaració d'actuació territorial estratègica concorreran estos requisits:

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

b) Interés 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 haurà d'acreditar-se per mitjà de l'aportació d'un estudi de viabilitat i sostenibilitat econòmica de l'actuació.

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

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

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

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

1.r Actuacions que contribuïsquen a millorar la competitivitat, la reconversió de sectors econòmics, el desenrotllament i la innovació tecnològica, la cooperació empresarial, l'atracció de talents, la internacionalització d'empreses i, en general, la creació d'ocupació.

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

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

Secció IV. Plans generals estructurals mancomunats

Article 18. Plans generals estructurals mancomunats

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

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

3. El procediment d'aprovació d'estos plans és el que es regula en el capítol II, del títol III, del llibre I, d'esta llei, 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'efectua, en atenció al rang i escala de les seues determinacions, en dos nivells: ordenació estructural i ordenació detallada.

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

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

4. L'ordenació detallada s'establix 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 establix 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 desenrotllament previst.

b) Delimitació i caracterització de la infraestructura verda.

c) Xarxa primària.

d) Delimitació de zones d'ordenació estructural per a tot el territori municipal.

e) Delimitació de perímetres d'afecció i protecció, exigits per la legislació sectorial.

f) Classificació del sòl.

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

h) Delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenciat.

i) Condicions de desenrotllament 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 desenrotllament, 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, llindars i indicadors de sostenibilitat territorial i directrius estratègiques del desenrotllament previst

1. El pla general estructural contindrà uns objectius, llindars i indicadors de sostenibilitat territorial amb un horitzó temporal de vint anys i seran vinculants per a l'avaluació i seguiment del pla, sense perjuí que la vigència del pla siga indefinida. En absència de previsió específica per a l'àmbit del pla o per als sectors de desenrotllament, 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 llindars 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. Estos indicadors hauran de posseir els atributs mínims següents: senzillesa, disponibilitat, fiabilitat, representativitat i comparabilitat.

4. Les directrius estratègiques del desenrotllament del pla general estructural s'atindran als principis generals de creixement territorial i urbà desplegats en l'article 7 d'esta llei.

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'este llibre, la infraestructura verda a escala municipal, i incorporarà i concretarà els elements d'escala regional i municipal d'esta 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 distints 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 estos 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.

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 servici dels quals supere el seu entorn immediat.

2. La previsió total de reserves de sòl per a la implantació dels elements de la xarxa primària s'establirà per a tot el territori, siga quina siga la seua classificació urbanística, i ha de cobrir les necessitats previsibles per la planificació.

3. L'estàndard global de zones verdes i parc 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. Este estàndard es complirà de manera global per a tot el municipi, però no és exigible que es complisca en cada un dels sectors o àmbits de planejament.

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

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 exercixen.

b) Les zones urbanitzades, caracteritzades per aquells sòls que tenen els servicis urbanístics, incloent-hi també tant els terrenys contigus als ja urbanitzats que permeten la culminació de les trames urbanes existents per mitjà de xicotetes 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 desenrotllament 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'esta llei.

4. Sense perjuí del que establix l'apartat 2, en els nuclis urbans tradicionals de municipis d'escàs creixement podran delimitar-se zones xicotetes amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, i prolongar la morfologia tradicional de carrers i edificació i legitimar exigències més senzilles d'urbanització derivades de la seua densitat moderada, el seu entorn agrari i l'escassa motorització. Estos àmbits es desenrotllaran com a actuacions aïllades segons l'article 72.3.b d'esta llei.

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, este 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 este 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 este efecte, caldrà ajustar-se al que disposa el títol IV del llibre II.

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 perjuí d'establir disposicions normatives i zonificacions que milloren la seua protecció i gestió. Els usos, obres, instal·lacions i activitats que s'implanten en estos 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 este 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 interés públic o social prevalga o resulte compatible amb els valors ambientals, culturals i paisatgístics que podrien resultar afectats. Igualment, es podran dur a terme les obres i instal·lacions necessàries per a la gestió dels béns de domini públic, o dels servicis públics o activitats d'utilitat pública o interés 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 desenrotllament i expansió urbana

Per a les zones urbanitzades i de nou desenrotllament 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.r En les zones d'ús dominant residencial, existents o de nou desenrotllament, 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.n En les zones industrials i terciàries, existents o de nou desenrotllament, 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.r 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 zonifique com a zones rurals, segons esta llei.

3. Són sòl urbà els solars i els terrenys que el pla general estructural zonifique com a zones urbanitzades, d'acord amb l'article 25.2.b d'esta llei.

4. El pla general estructural classificarà com a sòl urbanitzable els terrenys que zonifique com a zones de nou desenrotllament 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 programació d'estos.

Article 29. Delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenciat

1. Una vegada zonificat el territori municipal, el pla general estructural delimitarà en el sòl urbanitzable i, si és el cas, en el sòl urbà, àmbits de planificació i gestió urbanística, per al posterior desenrotllament 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'esta índole.

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

Article 30. Continguts econòmics del pla general estructural

1. El pla general estructural establirà els criteris d'equidistribució que hagen de regir el seu desenrotllament, 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 a prestació dels servicis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Els plans generals estructurals determinaran la seqüència lògica del seu desenrotllament 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, i definir així un orde bàsic de prioritats per a l'execució de les actuacions integrades i regular les condicions que estes 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. Estes determinacions s'han d'ajustar als criteris generals de creixement territorial i urbà establits en l'article 7 d'esta llei.

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

El pla general estructural establirà, com a mínim, els criteris necessaris per a delimitar les àrees de repartiment i calcular l'aprofitament tipus dels sectors de planejament parcial. A este efecte, fixarà les directrius per a calcular les cessions de sòl de xarxa primària que haja d'assumir cada sector. Si és el cas, indicarà quines infraestructures de la xarxa primària esmentada han de ser executades a càrrec de sectors concrets, per a satisfer les respectives necessitats funcionals, així com les conseqüències econòmiques o equidistributives que es deriven de la possible execució anticipada de la corresponent infraestructura per l'administració.

Article 33. Política pública de sòl i vivenda

1. Conforme a la legislació estatal de sòl, el pla general estructural haurà de respectar la previsió de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, en un mínim del trenta per cent de l'edificabilitat residencial prevista, en els sòls urbanitzables, i del deu per cent de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre l'edificabilitat residencial del planejament vigent, en sòl urbà. No obstant, esta reserva no podrà ser inferior al

que resulte d'un estudi de demanda que es realitze amb motiu de la redacció del pla, en els termes que reglamentàriament es determinen.

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'esta reserva en altres àrees del seu territori, i justificar que és innecessària en la població permanent prevista i les necessitats de la població activa de la zona.

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.

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 desenrotllar.

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 comprenga:

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. Este 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'este 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 desenrotllament 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 este 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 desenrotllament 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'esta llei.

d) Fitxes de gestió, amb criteris, determinacions i paràmetres de l'ordenació estructural per al desenrotllament de cada sector o àmbit d'unitat d'execució previst, segons els models que s'inclouen en l'annex V d'esta llei.

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'esta llei.

Secció II. L’ordenació detallada

Article 35. Determinacions de l’ordenació detallada

1. L’ordenació detallada s’establix com a desenrotllament de l’ordenació estructural i contindrà les determinacions següents:

a) La definició i caracterització de la infraestructura verda urbana que no estiga establida com a ordenació estructural, la qual garantirà la seua 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 inclouran les seues dimensions, forma i volum.

d) La regulació detallada dels usos del sòl de cada subzona, en desenvolupament de les zones d’ordenació estructural de l’índex d’edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la de sòl urbà i a cada sector del sòl urbanitzable, i de les actuacions aïllades a les quals el plantejament els haguera atribuït un increment d’aprofitament. En el sòl no urbanitzable, estableix les condiciones tipològiques dels edificis i construccions permeses i les característiques dels tancats. Així mateix, determina normes tècniques concretes per a la reposició d’arbrat, ampliació de camins, neteja dels predis, depuració de residus i abocaments, com també altres normes d’anàloga finalitat.

e) La delimitació de les àrees de repartiment i la fixació de l’aprofitament tipus d’acord amb els criteris i les condicions establits en l’ordenació estructural.

f) La fixació d’alineacions i rasants.

g) L’establiment dels paràmetres reguladors de la parcel·lació.

h) La delimitació d’unitats d’execució, contínues o discontínues.

i) La delimitació d’àmbits d’actuació sobre el medi urbà a què fa referència l’article 72 d’esta llei i la legislació de l’Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Per a la regulació de les determinacions pròpies de l’ordenació detallada, es prendrà en consideració l’instrument de paisatge que s’adjunte 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 siguen 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’interés 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 nomenclatura per a designar les dotacions s’ajustaran als criteris d’unificació disposats en l’annex IV d’esta llei.

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

a) En sòl residencial, les dotacions públiques no viàries seran, almenys, de 35 metres quadrats de sòl per cada 100 metres quadrats potencialment edificables amb eixe ús. D’estos, un mínim de 15 es destinaran a zones verdes públiques.

b) En sòl industrial o terciari, es destinarà a zones verdes públiques almenys el deu per cent de la superfície del sector.

3. Les densitats residencials no seran superiors a 100 vivendes per hectàrea ni a un metre quadrat edificable d’ús residencial per metre quadrat de sòl. Tots els sectors d’ús residencial hauran de disposar d’un mínim d’edificabilitat terciària. El pla podrà optar per fixar un índex d’edificabilitat terciària respecte d’això, o bé regular en la seua normativa la compatibilitat dels usos terciaris que es prevegen en el sector amb l’ús residencial predominant. Este mínim d’edificabilitat terciària no podrà destinar-se íntegrament a l’ús d’allotjaments turístics subjectes a la seua reglamentació administrativa sectorial.

4. En sòl urbà subjecte a actuacions aïllades o integrades, quan l’edificabilitat residencial mitjana preexistent en una subzona d’ordenació detallada ja supere el metre quadrat edificable, per metre quadrat de sòl, el nou planejament no podrà augmentar l’edificabilitat aplicable a

cada parcel·la respecte a les previsions del planejament anterior ni arribar a la mitjana preexistent.

5. En sectors de reforma interior, o unitats d'execució en sòl urbà directament ordenades pel pla d'ordenació detallada que no tinguen les condicions de viabilitat pròpies d'un sector complet, o en les zones consolidades, a les quals el pla general estructural atribuïsca un increment d'aprofitament, quan siga impossible la cessió en terrenys en el mateix àmbit de l'actuació, les dotacions públiques podran materialitzar-se per mitjà de la cessió en superfície edificada de valor equivalent, que s'integrarà en complexos immobiliaris definits en la legislació estatal de sòl, o bé es compensaran econòmicament.

Article 37. Sòl dotacional privat

1. Els plans podran integrar en la xarxa primària o en la xarxa secundària, com dotacions privades, elements prèviament existents de titularitat privada i d'ús educatiu i cultural, esportiu recreatiu, sanitari assistencial, administratiu institucional o d'infraestructura servici urbà, en règim d'explotació privada. Reglamentàriament es determinarà el règim de regulació d'esta classe de sòl dotacional.

2. Quan es propose un canvi d'ús d'este sòl dotacional privat, l'administració competent per raó de la matèria o l'ajuntament, amb un informe previ d'aquella, hauran de triar entre adquirir l'immoble o iniciar el procediment de modificació del pla. A falta d'acord sobre el preu d'adquisició, este s'estimarà complint les garanties legals. Si s'opta per la modificació del pla, s'observaran els tràmits legals pertinents i els estàndards urbanístics exigibles, i computarà la nova edificabilitat residencial, terciària o industrial que substituïsca la dotacional, com a aprofitament lucratiu.

3. L'ordenació urbanística podrà preveure nous sòls dotacionals privats, que no podran computar als efectes de complir els estàndards mínims de dotacions públiques. Quan estes dotacions privades estiguen en sòl urbà, la seua edificabilitat no computarà als efectes de l'índex d'edificabilitat bruta màxim de l'àmbit d'actuació en què s'incloguen; i, als efectes de reparcel·lacions, computaran com a aprofitament lucratiu privat, amb els coeficients correctors que corresponguen segons l'article 74 d'esta llei. En el sòl urbanitzable, les dotacions privades tindran el caràcter d'ús terciari. Per al cas de canvi d'ús, s'aplicarà el que disposa l'apartat 2 anterior.

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 perjuí 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 veïns, 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'esta ordenació al pla especial corresponent.

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 este 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 establixen els annexos I i II d'esta llei.

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.ª anterior. En estos, 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'esta llei.

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 complixen 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 72 d'esta llei i la legislació de l'Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Els plans parcials es desenrotllaran, en tot el seu àmbit, per mitjà d'una o diverses unitats d'execució. Els plans de reforma interior també podran delimitar estes unitats per necessitats funcionals de renovació urbana o quan siguen necessàries segons les normes i criteris d'equidistribució previstos pel pla general estructural i esta llei; i establiran els àmbits que s'han de desenrotllar 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 contindre la documentació següent, amb referència al que establix 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 establix el capítol II del títol I d'este llibre, així com els altres estudis previstos en l'article 34 d'esta llei, 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.

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'esta 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 definixen o remodelen volums i alineacions, sense que puguen modificar altres determinacions pròpies del pla que desenrotlla.

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 desenrotllen.

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, requerixen 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 estes legislacions per a la seua concreció i desenrotllament. 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 interés 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 estes seccions, es podran afegir aquelles altres que s'estimen convenients per la seua presència significativa en el municipi. Cada una d'estes tindrà el contingut següent:

a) Inventari d'elements i conjunts potencialment catalogables; situació i descripció general d'estos.

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'esta llei.

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 este es puga formular, revisar o modificar de manera separada; en eixe cas, s'incorporarà al registre autonòmic que arreplega 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'Interés 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, estos elements es caracteritzaran segons els nivells de protecció determinats en l'annex VI d'esta llei.

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, servicis o activitats que siguen d'interés general, actuacions de rehabilitació, regeneració o renovació sobre el medi urbà a què fa referència esta llei i la legislació de l'Estat en esta matèria, o en els casos regulats en la legislació sectorial que siga aplicable.

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 establixen els annexos I i II d'esta llei.

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 seua legislació específica.

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

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

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

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

d) Emetre informe sobre els instruments de paisatge quan l'aprovació del pla siga estatal o autonòmica.

e) Si és el cas, tramitar i aprovar els instruments urbanístics de les actuacions territorials estratègiques.

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

3. 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'estos 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.

4. Els municipis poden exercir mancomunadament les seues competències urbanístiques o encomanar-les a consorcis interadministratius.

5. 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 perjuí de les competències mancomunades i de les que s'atribuïxen a la Generalitat en els apartats anteriors.

6. Per acord del Consell, a proposta o amb un informe previ del municipi i de l'òrgan ambiental i territorial, 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 i programes

CAPÍTOL I. Tipus de procediments en el planejament

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

1. Els plans i programes subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària s'elaboraran seguint el procediment establit en el capítol II següent.

2. Els plans i programes que estan subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada s'elaboraran seguint el procediment establit en els articles 50 i 51 d'esta llei i en el capítol III d'este títol si es conclou amb l'informe ambiental i territorial estratègic.

3. Les actuacions territorials estratègiques tenen regulat el seu procediment propi en el capítol IV d'este mateix títol.

Article 46. Plans i programes que seran objecte de l'avaluació ambiental i territorial estratègica

1. Són objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària els plans i programes, així com les seues modificacions, que adopte o aprove 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 induïts, ocupació del domini públic maritimoterrestre, 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, les actuacions territorials estratègiques o qualssevol altres plans o programes i aquelles modificacions dels abans enunciats que establisquen o modifiquen l'ordenació estructural, i així ho establisca l'òrgan ambiental i territorial.

2. Els plans i programes 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 i territorial determinarà si un pla o programa ha de ser objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada o ordinària en els casos següents:

a) Les modificacions menors dels plans i programes esmentats en l'apartat 1.

b) Els plans i programes esmentats en l'apartat 1 que establisquen l'ús, en l'àmbit municipal, de zones de reduïda extensió. Queden inclosos en estos casos aquells plans o programes 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 els articles 72.3.b i 73.1.d d'esta llei, llevat que s'establisca la seua innecessarietat en la declaració ambiental i territorial del pla general estructural.

c) Els plans i programes 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 i territorial resoldrà estos casos tenint en consideració els criteris de l'annex VIII d'esta llei.

CAPÍTOL II. Tramitació dels plans i programes 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 i programes perseguix 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 o programa, 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 o programa, 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 desenrotllament sostenible, en les seues dimensions econòmica, social i ambiental.

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

En l'avaluació ambiental i territorial estratègica de plans i programes 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 o programa i, en conseqüència, ha d'integrar els aspectes ambientals i territorials en el seu contingut a través d'un procés d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

Els plans i programes 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) [2] Òrgan ambiental i territorial

[2] Redacció que en fa l'article 115 de la **Llei 10/2015, de 29 de desembre**.

És l'òrgan autonòmic, dependent de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient que realitza l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula 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 o del programa. L'òrgan ambiental i territorial 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:

1. En els instruments de planejament urbanístic que afecte únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en la present llei.

2. En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament de planejament avaluat ambientalment, afecte únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbanitzable definida en la llei present.

3. 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.

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, 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: als efectes d'esta llei, s'entendrà per públic interessat:

1.r Tota persona física o jurídica que tinga la consideració d'interessat segons la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú.

2.n Qualsevol persona jurídica sense finalitat lucrativa que complisca els requisits següents:

a) 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, i que estos fins puguen resultar afectats pel pla o programa de què es tracte.

b) Que estiga, si més no, un any legalment constituïda i exercint, de manera activa, les activitats necessàries per a assolir els fins prevists en els estatuts, i estiga inscrita en el registre habilitat a l'efecte en la conselleria competent.

c) Que segons els seus estatuts, exercisquen l'activitat en un àmbit territorial que resulte afectat pel pla o programa.

Article 49. Fases de la tramitació d'un pla que requerix avaluació ambiental i territorial estratègica

1. La tramitació d'un pla o programa que requerix avaluació ambiental i territorial estratègica comprén les actuacions successives següents:

a) Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica per l'òrgan promotor.

b) Consulta a les administracions públiques afectades.

c) Document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, en el cas del procediment ordinari, o resolució d'informe ambiental i territorial emés per l'òrgan ambiental i territorial, en el cas del procediment simplificat.

d) Formulació, per l'òrgan promotor, d'una versió preliminar del pla o programa, que inclourà un estudi ambiental i territorial estratègic.

e) Sotmetiment de la versió preliminar del pla o programa i de l'estudi ambiental i territorial estratègic al procés de participació pública, informació pública i consultes.

f) Elaboració de la proposta de pla o programa.

g) Declaració ambiental i territorial estratègica.

h) Si és el cas, adequació del pla o programa a la declaració ambiental i territorial estratègica.

i) Si és necessària, d'acord amb els criteris establits en esta llei en els casos en què s'introduïsquen modificacions en el document de pla o programa, nova informació al públic.

j) Aprovació del pla o programa 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 o programa haurà de ser accessible al públic i podrà ser consultada durant la fase corresponent del procediment i una vegada superada esta, de conformitat

amb el que establix este capítol. A este efecte, l'òrgan promotor adoptarà les mesures necessàries perquè siguen accessibles per mitjans electrònics els documents següents: l'esborrany del pla o programa, 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 preliminar 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 o programa i la declaració ambiental i territorial estratègica.

Article 50. 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 o programa 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 desenrotllament previsible del pla o programa.

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'esta llei, 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 o programa, així com per a mitigar la seua incidència sobre el canvi climàtic i la seua adaptació a este.

d) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

3. L'òrgan substantiu remetrà a l'òrgan ambiental i territorial la sol·licitud i la documentació que l'acompanya presentades per l'òrgan promotor, una vegada que haja comprovat que s'ajusta al que establixen els apartats anteriors i la legislació sectorial.

4. En el termini de quinze dies des de la recepció, l'òrgan ambiental i territorial examinarà la documentació presentada. Si apreciara que la sol·licitud no s'acompanya d'algun 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 el promotor per desistit de la seua petició, prèvia resolució de l'òrgan ambiental i territorial. Este termini podrà ser ampliat fins a cinc dies, a petició de l'interessat o a iniciativa de l'òrgan ambiental i territorial, quan l'aportació dels documents requerits presente dificultats especials.

Així mateix, si l'òrgan ambiental i territorial estima de manera inequívoca que el pla o programa és manifestament inviable per raons ambientals, o quan el document inicial estratègic no reunisca 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 o programa 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 suspendrà el termini per a declarar la inadmissió. La resolució per la qual s'acorde la inadmissió justificarà les raons per les quals s'aprecia la causa d'esta, i contra esta resolució podran interposar-se els recursos que siguen procedents legalment en via administrativa i judicial, si és el cas.

Article 51. Consultes a les administracions públiques afectades i elaboració del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic

1. L'òrgan ambiental i territorial sotmetrà el document que conté l'esborrany del pla o programa i el document inicial estratègic a consultes de les administracions públiques afectades

d'acord amb l'article 49.1, apartat d d'aquesta llei i persones interessades, per un termini mínim de vint dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe per als plans que afecten exclusivament l'ordenació detallada, o el sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics implantats sense modificació de l'ús dominant de la zona d'ordenació estructural corresponent, i per un termini mínim de quaranta-cinc dies hàbils per als plans que afecten la resta de determinacions compreses en l'ordenació estructural.

Transcorregut el termini establert sense que s'haja rebut el pronunciament, el procediment continuarà en els termes establerts en la legislació de l'Estat sobre avaluació ambiental, sent públiques, en tot cas, les decisions que finalment adopte. [3]

2. Una vegada rebuts els pronunciaments de les administracions públiques afectades, l'òrgan ambiental i territorial elaborarà i remetrà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, segons siga procedent, un dels documents següents:

a) Un document sobre l'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realitzades, en el qual es determinarà l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació que ha de tindre 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'esta llei, que el pla o programa no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, i l'avaluació ambiental i territorial estratègica es resoldrà pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla o programa de conformitat amb el capítol següent o a la seua normativa sectorial.

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

3. El termini de què disposa l'òrgan ambiental i territorial 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 requerisca.

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 o programa i les modalitats o amplitud d'informació i consulta.

El pla de participació pública haurà de contenir, si més no, la informació pública mitjançant anunci en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i en un medi de comunicació social de premsa escrita de gran difusió i posar la documentació a disposició del públic. En cas de revisions de plans generales d'ordenació estructural i de modificacions que suposen canvis de classificació de sòl que alteren el model territorial del municipi o en la qualificació del sòl que n'incrementen l'aprofitament, el pla de participació pública inclourà, a més i si més no, 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.

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 territorial 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, este no haguera remés a l'òrgan ambiental i territorial la documentació referida en l'article 54 d'esta llei. Este termini podrà prorrogar-se justificadament per altres dos anys més.

[3] Redacció que en fa l'article 116 de la **Llei 10/2015, de 29 de desembre**

7. La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic emesa en el procediment simplificat es comunicarà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, als efectes de continuar el procediment d'aprovació del pla o programa de conformitat amb el capítol següent d'esta llei o la legislació sectorial corresponent. Esta resolució no serà susceptible de cap recurs, sense perjuí 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 perjuí 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 Comunitat Valenciana, no s'haguera aprovat el pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació. En estos casos, el promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada del pla o programa.

Article 52. Elaboració de la versió preliminar 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 o programa. 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 preliminar del pla.

2. L'òrgan promotor també elaborarà, simultàniament a la versió inicial del pla o programa, 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'este 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 necessite ser complementada en altres fases del procediment, per a evitar la seua repetició.

b) Facilitar la informació especificada en l'annex VII d'esta llei, 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'esta llei.

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 programa, o per altres administracions públiques.

Article 53. Participació pública i consultes

1. La versió inicial del pla o programa, incloent-hi l'estudi ambiental i territorial estratègic i la resta de documents exigibles per la normativa sectorial, seran sotmesos, per l'òrgan promotor, a participació pública i consultes amb les administracions públiques afectades i amb les persones interessades, per mitjà de 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 Comunitat 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 funciones de coordinació necessàries en relació amb l'obtenció dels informes corresponents a les consultes que es realtizen als òrgans de la Generalitat en esta 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; este 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 servicis sobre

la base de criteris d'eficiència econòmica derivats del corresponent procediment contradictori, impulsat d'ofici o a petició dels 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. Durant esta fase, es podran formular al·legacions i observacions, i es podran aportar tot tipus de documentació o mitjans de prova que es consideren adequats per a donar-li suport.

5. Si, com a conseqüència d'informes i al·legacions, es pretenen introduir canvis substancials en la versió preliminar del pla, abans d'adoptar-los es comunicarà als interessats i es publicarà un anunci d'informació pública en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, amb audiència pel termini de vint dies, acompanyada dels informes i les al·legacions que sustenten la modificació proposada. En eixe període, s'admetran, per al seu examen i consideració, noves al·legacions referides als canvis proposats; es podran inadmetre les que reiteren arguments i redunden en aspectes prèviament informats.

6. Una vegada finalitzat el termini de participació pública i consultes en els termes establerts en el punt 4.c de l'article 51 d'esta llei, l'òrgan promotor elaborarà el document de participació pública, que sintetitzarà els resultats i justificarà com es prenen en consideració en la proposta de pla o programa.

No es tindran en compte els informes o al·legacions rebuts fora dels terminis establits.

Article 54. 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 o programa on introduirà les modificacions derivades d'este tràmit, formarà l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica i remetrà tant la proposta de pla o programa com l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica a l'òrgan ambiental i territorial.

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 establerts en l'apartat 4.c de l'article 54 d'esta llei.

c) La descripció de com s'han integrat en el pla o programa 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 o programa.

d) La justificació que s'han complit les previsions legals pròpies del procés d'elaboració i avaluació ambiental i territorial estratègica del pla o programa, 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 i territorial 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 o programa 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 i territorial conclou que la informació pública o les consultes no s'han realitzat d'acord amb esta llei o que es requerix 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 i territorial 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 esta reso-

lució podran interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si és el cas.

5. L'òrgan ambiental i territorial 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 este capítol, i l'òrgan ambiental i territorial 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 este 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 i territorial formularà la declaració ambiental i territorial estratègica. Esta 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 i territorial 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 programa o, si és el cas, sobre la inviabilitat ambiental o territorial del pla o programa 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 i territorial; termini que l'òrgan esmentat podrà prorrogar per altres tres mesos, quan la complexitat de l'assumpte ho requerisca. Es publicarà en el Diari Oficial de la Comunitat 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 perjuí 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 programa, o bé, sense perjuí dels que siguen procedents en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas, d'aprovació del pla o programa.

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

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

2. L'òrgan competent resoldrà sobre l'aprovació el pla o programa d'acord amb esta llei o amb la normativa sectorial aplicable, i verificarà la inclusió de les determinacions de la declaració ambiental i territorial estratègica i prendrà en consideració raonada els estudis i documents sectorials que l'acompanyen. El termini per a l'aprovació definitiva dels plans urbanístics i territorials serà 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 hi prescindim el pla no es pot aplicar amb coherència, este s'aprovarà definitivament excepte en la part objecte d'objeccions, que quedarà en suspens fins a la seua rectificació 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 se supeditarà en la seua eficàcia a la mera formalització documental d'esta correcció. La resolució aprovatòria pot delegar en un òrgan subordinat, fins i tot 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. Als efectes del que s'ha regulat en l'apartat anterior, s'entén per correccions aquelles que tinguen per objecte la incorporació de modificacions, determinacions o continguts a l'instrument de planejament en tramitació, en els termes que s'indiquen en l'acord aprovatori supeditat, sense implicar un nou acord aprovatori, o que facen referència a la forma de presentació del document, com ara l'elaboració d'un text refós o altres casos anàlegs.

5. Juntament amb el document de pla o programa, 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 1 de l'article següent.

6. L'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics municipals, junt amb les seues normes urbanístiques, es publicaran, perquè entren 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, es publicaran, perquè entren en vigor, en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana. En esta publicació s'inclourà també la documentació a què es referix l'article 26.2 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, quan no estiga inclosa en l'acord d'aprovació.

7. Quan es produïsca una modificació en la planificació urbanística que tinga per objecte una diferent zonificació o ús urbanístic de zones verdes previstes, es requerirà un dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, amb caràcter previ a l'aprovació del pla.

8. Tota la documentació es presentarà segons els formats establits en l'annex IX d'esta llei.

Article 56. Publicitat, seguiment, modificació i caducitat

1. En el termini de quinze dies des de l'adopció o aprovació del pla o programa, l'òrgan substantiu remetrà per a la seua publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana la documentació següent:

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

b) La declaració ambiental i territorial estratègica.

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

2. L'òrgan promotor haurà de posar a disposició del públic, administracions públiques afectades i òrgan ambiental i territorial, 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'esta informació.

3. L'òrgan promotor, en col·laboració amb l'òrgan ambiental i territorial, haurà de realitzar un seguiment dels efectes en el medi ambient i el territori derivats de l'aplicació del pla o programa, 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 i territorial 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'estos plans sense el compliment del requisit esmentat.

4. La declaració ambiental i territorial estratègica perdrà la seua vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicada en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no s'haguera procedit a l'adopció o aprovació del pla o programa en el termini màxim de dos anys des de la seua publicació. En estos casos, el promotor haurà d'iniciar novament el tràmit d'avaluació ambiental i territorial estratègica del pla o programa, llevat que s'acorde la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica en els termes que preveuen els apartats següents.

5. El promotor podrà sol·licitar la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica abans que transcórrega el termini previst en l'apartat anterior. La sol·licitud formulada pel promotor suspendrà el termini de dos anys de l'apartat anterior.

6. A la vista d'esta sol·licitud, l'òrgan ambiental i territorial 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 i territorial estratègica, i ampliarà la seua vigència per dos anys addicionals. Trans-

corregut este termini sense que s'haja aprovat el pla o programa, el promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

7. L'òrgan ambiental i territorial resoldrà la sol·licitud de pròrroga en un termini de sis mesos comptador des de la data de presentació d'esta sol·licitud. Prèviament, l'òrgan ambiental i territorial 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. Estes administracions hauran de pronunciar-se en el termini de dos mesos, que podrà ampliar-se, per raons degudament justificades, un mes més.

8. Transcorregut el termini de sis mesos sense que l'òrgan ambiental i territorial haja notificat la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica s'entendrà estimada la sol·licitud de pròrroga.

9. La declaració ambiental i territorial estratègica d'un pla o programa aprovat podrà modificar-se en les circumstàncies i pel procediment establit en la legislació de l'Estat sobre avaluació ambiental.

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

Article 57. 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 50 i 51 d'esta llei, se seguiran els tràmits següents:

a) Informació pública durant un període mínim de quaranta-cinc dies, assegurant, com a mínim, les mesures mínimes de publicitat exigides per l'article 53.2 d'esta llei. El termini mínim serà de vint dies quan es tracte d'estudis de detall.

b) Durant el mateix termini d'informació pública es consultarà els organismes afectats, amb petició dels informes exigibles d'acord amb la legislació sectorial, com també les entitats subministradores dels serveis públics urbans que puguen resultar afectades. La falta d'emissió dels informes esmentats en el termini establert permetrà prosseguir la tramitació de les actuacions. La conselleria competent per a l'aprovació dels instruments de planejament, a través de la direcció general corresponent, exercirà les funcions de coordinació necessàries amb relació a l'obtenció dels informes corresponents a les consultes que es realitzen als òrgans de la Generalitat en aquesta fase del procediment. Quan els informes a què fa referencia el present títol hagen de ser evacuats per l'administració general de l'Estat, se sotmetran al que hi ha disposat en la legislació estatal que siga aplicable. [4]

c) Si, com a conseqüència d'informes i al·legacions, es pretén introduir canvis substancials en la proposta de pla, abans d'adoptar-los es comunicaran als interessats i, mitjançant una resolució de l'alcalde, se sotmetran a informació pública pel termini de vint dies, acompanyats dels informes i al·legacions que sustenten la modificació proposada. La publicació i notificació als interessats es faran conforme a l'article 53 d'esta llei. Durant eixe període s'admetran, per al seu examen i consideració, noves al·legacions referides als canvis proposats; podran inadmetre's les que reiteren arguments i redunden en aspectes prèviament informats. En este cas d'introducció de canvis substancials en la proposta d'un pla o programa 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 i territorial un informe que determine si les modificacions que es pretén introduir no tindran efectes significatius sobre el medi ambient i el territori o si requerixen 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 concloses 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

[4] Redacció que en fa l'article 117 de la **Llei 10/2015, de 29 de desembre**

matèria d'ordenació del territori i urbanisme per a la inscripció en el Registre Autonòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic.

Article 58. Tramitació simultània de distints plans

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

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

a) Els respectius documents es formalitzaran de forma separada, i s'haurà de subordinar l'ordenació detallada a l'ordenació estructural.

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

c) Si, com a conseqüència de la declaració ambiental i territorial estratègica, l'òrgan promotor proposa millores en l'ordenació detallada que canvien aspectes substancials de la versió preliminar d'esta, es donarà oportunitat als interessats per a formular al·legacions, en la forma prevista en el paràgraf c de l'article anterior, abans d'aprovar la versió final d'ambdós instruments. En cap cas podran adoptar-se canvis o propostes que s'aparten de les determinacions establides en la declaració ambiental i territorial estratègica del pla que conté l'ordenació estructural.

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

CAPÍTOL IV. Tramitació de les actuacions territorials estratègiques

Article 59. Procediment per al desenrotllament d'una actuació territorial estratègica

1. L'actuació territorial estratègica s'inicia amb un acord del Consell, seguida de l'elaboració i aprovació d'una proposta del pla o projecte, que finalment és objecte d'execució i gestió.

2. L'acord del Consell serà el document prescriptiu per a la redacció del pla o projecte i el seu corresponent estudi ambiental i territorial estratègic. A este efecte, el Consell determinarà els requisits urbanístics, ambientals i territorials que s'aplicaran per a cada actuació.

3. L'aprovació del pla o projecte correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient. 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 o projecte pot ser simultània a la dels instruments per al seu desplegament i execució quan així ho permeten les circumstàncies del cas.

Article 60. Iniciativa i declaració d'una actuació territorial estratègica

1. La conselleria amb competència material rellevant per als objectius de l'actuació territorial estratègica, a instàncies de l'aspirant a promotor, formularà una consulta sobre la viabilitat de la seua iniciativa davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient, amb una proposta esquemàtica. Esta proposta, com a mínim, ha de preveure:

a) Descripció dels usos i les activitats proposats, amb el grau de detall d'un avantprojecte, i els seus efectes sobre la generació de renda i ocupació.

b) Descripció de les diferents alternatives possibles, justificant la impossibilitat de gestionar urbanísticament la implantació mitjançant el compliment del plantejament ja aprovat.

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 és el cas, proposta d'ampliació.

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

f) Proposta de participació pública en els termes establerts en l'article 51.4.c de la present llei.

2. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient resoldrà sobre l'admissió a tràmit de la documentació presentada, d'acord amb els requisits de l'article 17.3 d'esta llei. En tot cas, la resolució favorable no prejutjarà el sentit de la declaració del Consell.

3. Si la resolució esmentada és favorable, i amb audiència prèvia als municipis afectats, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient prepararà un informe sobre:

a) La seua adequació als requisits legals per a la seua declaració com a actuació territorial estratègica.

b) Determinació d'aspectes ambientals, territorials i funcionals que s'han de considerar.

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

d) Identificació dels instruments i estàndards urbanístics necessaris i la seqüència de la seua tramitació.

4. Este informe tindrà la consideració de document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic i serà elevat al Consell, que podrà declarar l'actuació territorial estratègica amb els continguts establits en el número anterior, i designarà els òrgans responsables de la seua elaboració, tramitació, aprovació, gestió i seguiment.

5. L'acord del Consell podrà exigir les garanties financeres que es consideren oportunes en els termes que preveu la legislació vigent.

Article 61. Elaboració i aprovació del pla o projecte

1. El pla o projecte, que incorporarà l'estudi ambiental i territorial estratègic, serà elaborat amb l'abast i les condicions prescrites en l'acord de declaració. L'òrgan responsable el sotmetrà a participació pública i consultes, segons el que preveu este acord, per un termini mínim de quaranta-cinc dies i donarà adequada participació als ajuntaments i institucions afectades.

Després, l'òrgan ambiental i territorial elaborarà una declaració ambiental i territorial estratègica, les determinacions de la qual s'incorporaran al pla o projecte per a la seua aprovació d'acord amb el que establix el capítol II d'este títol.

2. La resolució aprovatòria del pla o projecte que instrumenta una actuació territorial estratègica 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.

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

3. La resolució fixarà justificadament el sistema de gestió, i ponderarà els interessos col·lectius i particulars que resulten afectats. Es preferirà el sistema de reparcel·lació a un altre mode de gestió. Només amb caràcter excepcional i en casos justificats en l'interés general s'establirà el sistema expropiatori. A estos efectes, la resolució aprovatòria comportarà la declaració d'utilitat pública o interés social i de la necessitat d'urgent ocupació dels béns i drets necessaris per a desenrotllar l'actuació.

El Consell podrà eximir excepcionalment l'actuació territorial estratègica de les llicències i autoritzacions la regulació de les quals siga competència de la Generalitat. La resta de llicències s'han d'adaptar al que determinen les legislacions estatal i europea.

Article 62. Execució de l'actuació territorial estratègica

1. Amb caràcter previ a l'eficàcia de la resolució aprovatòria, s'exigirà al promotor subscriure i garantir els seus compromisos de forma legal.

2. Si el promotor de l'actuació territorial estratègica és una administració pública, l'activitat d'execució de la urbanització la realitzarà esta. En qualsevol altre cas, l'activitat d'execució de la urbanització haurà d'assignar-se després de la selecció prèvia per mitjà de procediment sotmés a condicions de publicitat, concurrència i criteris d'adjudicació que salvaguarden una adequada participació de la comunitat en les plusvàlues derivades de les actuacions urbanístiques.

3. La renúncia a la condició de promotor o la seua transmissió ha de ser autoritzada per l'òrgan de l'administració competent per al seguiment de l'actuació, igual que qualssevol altres canvis en les condicions de gestió inicialment previstes.

4. L'incompliment pel promotor de les condicions i terminis d'execució estipulats determinarà la seua substitució o la caducitat de l'actuació territorial estratègica i la confiscació de les garanties prestades, amb audiència prèvia de l'interessat. La declaració de caducitat comportarà la reversió, retroacció i reposició de béns, actuacions i obres, així com, si és el cas, la derogació de previsions del planejament, en els termes que resolga la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient.

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

Article 63. Modificació dels plans i programes

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

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

a) Si la modificació incidix en l'ordenació estructural i té, o pot tindre, efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, perquè així ho determine l'òrgan ambiental i territorial en la preceptiva consulta, es tramitaran de conformitat amb el precedent capítol II.

b) Si no necessiten avaluació ambiental o esta finalitza pel procediment simplificat amb un informe ambiental i territorial, es tramitaran de conformitat amb el precedent capítol III. No obstant això, hauran de complir les condicions vinculants que, si és el cas, haja imposat l'informe ambiental i territorial.

3. Les noves solucions proposades hauran de mantindre l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, i suplementar, si és el cas, 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'esta llei.

Article 64. Suspensió de l'atorgament de llicències

1. Els ajuntaments podran acordar la suspensió de la tramitació i de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, edificació i demolició, per a àmbits determinats, a fi de facilitar l'estudi o reforma de l'ordenació urbanística.

2. La suspensió tindrà una duració màxima de dos anys. Este 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'esta, requerix la publicació en el Diari Oficial de la Comunitat 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 perjuí de les indemnitzacions que siguen procedents.

Article 65. Situació posterior a la suspensió de llicències

1. La suspensió s'extingix amb l'aprovació definitiva del planejament o pel transcurs del termini màxim de suspensió sense que s'haja 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 perjuís 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, esta 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 44.6 d'esta llei.

Article 66. Regles aplicables en absència de planejament territorial o urbanístic

1. Quan un municipi no tinga planejament general o este haja sigut suspés o anul·lat en la seua eficàcia, i si la seua situació urbanística ho requerix, 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 desenrotllament 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 44.6 d'esta llei.

4. En absència de planejament, les noves construccions hauran d'harmonitzar en els aspectes bàsics amb l'ambient en què s'ubiquen. A este efecte, les llicències hauran d'anar acompanyades en tot cas d'un estudi d'integració paisatgística.

Article 67. Vigència dels plans i programes

Els plans amb continguts normatius tenen vigència indefinida, llevat que en estos es dispose una altra cosa, i vinculen l'administració i els particulars. La seua revisió i substitució és procedent en els casos que estos 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 68. Fins rectors de la gestió urbanística

La gestió del planejament urbanístic es regix pels principis de justa distribució de beneficis i càrregues i de participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques.

Article 69. Drets i deures dels propietaris de sòl i béns immobles

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

Article 70. Planejament i actes de gestió urbanística

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

Article 71. Conceptes bàsics de l'equidistribució

Als efectes d'esta llei, s'entén per:

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

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

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

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

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

f) Excedent d'aprofitament: la diferència positiva que resulta de restar de l'aprofitament objectiu dels terrenys, l'aprofitament subjectiu que correspon als seus propietaris. L'excedent

d'aprofitament s'origina bé perquè l'aprofitament tipus d'un terreny és inferior al seu aprofitament objectiu, bé perquè l'aprofitament subjectiu del seu propietari 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 esta llei.

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

i) Transferència d'aprofitament: operació jurídica per la qual els propietaris d'un terreny l'aprofitament objectiu del qual és inferior al seu aprofitament subjectiu, transmeten la diferència entre eixos dos aprofitaments, o part d'esta, 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, esta comporta la cessió gratuïta dels terrenys a l'administració. Els uns i els altres sòls poden estar en distinta ubicació i situació urbanística.

Article 72. 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 diverses 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 consistixen en l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis per mitjà de llicència d'obres. També són actuacions aïllades les que es desenrotllen per mitjà de programa, quan no siga possible realitzar-les directament per mitjà de 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 servicis urbanístics existents, i convertir-la en solar.

b) La urbanització i edificació de parcel·les incloses en xicotetes àrees urbanes de municipis de caràcter rural amb escassa població, en els termes que preveu l'article 25.4 d'esta llei.

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

4. Les actuacions sobre el medi urbà són aquelles definides per la llei de l'Estat sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, delimitades com a tals en l'ordenació detallada dels instruments de planejament urbanístic previstos en esta llei o en el programa d'actuació aïllada o integrada que les desenrotllen. Les actuacions sobre el medi urbà tindran la consideració d'actuació integrada o actuació aïllada d'acord amb el que disposa este article i amb els criteris d'elecció entre l'una i l'altra regulats en l'article següent.

Article 73. Criteris d'elecció entre la delimitació d'actuacions aïllades o integrades

1. 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, serà procedent l'actuació aïllada, excepte quan 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, serà procedent la seua inclusió com a actuació aïllada, sempre que siga viable connectar amb la urbanització existent les cares no urbanitzades. En cas contrari, s'inclourà en actuacions integrades el terreny imprescindible per a transformar-lo en solar. La delimitació de l'actuació integrada es realitzarà amb un criteri funcional i proporcionat.

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

d) En els nuclis rurals xicotets, el pla general estructural podrà incloure en l'àrea d'actuacions aïllades illes de cases completes, per a la seua urbanització en este règim d'actuació, amb el fi regulat en els articles 25.4 i 72.3.b d'esta llei.

2. El grau d'urbanització de l'illa de cases corresponent es ponderarà en funció de les alineacions del planejament vigent que s'ha d'executar

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

Article 74. 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 83 d'esta llei. 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'esta llei, 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 75. 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'esta llei.

2. Cada sector dels plans de reforma interior constituirà una àrea de repartiment, excepte aquells terrenys per als quals el pla establisca un règim d'actuacions aïllades, segons la regulació establerta en l'article 72.3 d'esta llei. Excepcionalment, quan la disparitat de la situació urbanística així ho justifique, la delimitació de les àrees de repartiment podrà ajustar-se a una o vàries unitats d'execució del sector o a vàries actuacions aïllades. L'adscripció de cessions de Xarxa primària a estos 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 este increment genere.

3. En els terrenys inclosos en unitats d'execució en sòl urbà, el pla d'ordenació detallada establirà per a cada una d'elles una àrea de repartiment juntament amb el sòl que li siga adscrit, de manera que l'aprofitament de cada unitat d'execució tinga un valor semblant, sense que existisca una diferència, en més o en menys, superior al quinze per cent, respecte a l'aprofitament urbanístic mitjà de l'àrea urbana homogènia en què es troben inclosos. El valor de l'aprofitament tipus es calcularà de conformitat amb l'apartat 1 de l'article anterior.

Article 76. 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 àrea de repartiment juntament amb l'àmbit del seu vial de servici, que és el terreny adjacent necessari per a dotar-les de la condició de solar, o la part proporcional d'este.

2. Per als sòls subjectes a actuacions aïllades als quals el planejament no atribuïsca un increment d'aprofitament respecte al pla anteriorment vigent, l'aprofitament tipus coincidirà amb el subjectiu.

3. Per als sòls subjectes a actuacions aïllades als quals el planejament atribuïsca un increment d'aprofitament respecte del pla anterior, el pla establirà les regles per a fixar la cessió

dotacional derivada de l'increment d'aprofitament, de manera que, com a mínim, es mantinga la proporció entre dotacions públiques i edificabilitat en l'àrea urbana homogènia i com a màxim les establertes en l'article 36 d'esta llei.

4. Les cessions dotacionals a què es referix l'apartat anterior es podran realitzar mitjançant transferències d'aprofitament. En cas d'impossibilitat física de materialitzar la cessió dotacional en terrenys del propi àmbit espacial de l'actuació aïllada, es podrà materialitzar mitjançant la cessió de superfície edificada de valor equivalent integrada en un complex immobiliari en la zona d'actuació, o fora d'ella si no fos possible, o mitjançant compensació econòmica equivalent substitutòria. Les quantitats obtingudes d'esta compensació s'integraran en el patrimoni públic de sòl amb la finalitat de l'obtenció dels sòls dotacionals corresponents.

CAPÍTOL II. Tècniques operatives de gestió de sòl

Secció I. Compensació, transferències i reserves d'aprofitament

Article 77. Aprofitament que correspon a l'administració i compensació d'excedents d'aprofitament. Modalitats

1. L'excedent d'aprofitament resultant del percentatge d'aprofitament tipus que correspon a l'administració es materialitzarà en terrenys cedits a esta, lliures de càrregues d'urbanització:

a) En el sòl urbanitzable previst en el pla general estructural, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del deu per cent de l'aprofitament tipus.

b) En els sectors de planejament parcial que es desenrotllen sense estar previstos en el pla general estructural, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del quinze per cent de l'aprofitament tipus. En este cas, un deu per cent serà per a l'administració actuant i un cinc per cent per a la Generalitat amb la finalitat destinar els ingressos derivats d'este patrimoni a la millora de la infraestructura verda.

c) En el sòl urbà inclòs en unitats d'execució, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del cinc per cent de l'aprofitament tipus.

d) En el sòl urbà inclòs en actuacions aïllades o en plans de reforma interior, l'aprofitament tipus coincidix amb l'aprofitament subjectiu. S'exceptuen d'esta regla els àmbits que tinguen un increment d'aprofitament respecte del planejament anterior, en els quals el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració actuant serà del cinc per cent respecte de l'increment de l'aprofitament tipus. En este cas, la cessió podrà realitzar-se preferentment per mitjà de cessió de sòl, lliure de càrregues d'urbanització, en el qual puga materialitzar-se l'aprofitament públic, o, a falta d'això, per mitjà de la cessió de superfície edificada de valor econòmic equivalent integrada en edificis en règim de propietat horitzontal, o per mitjà de compensació econòmica.

2. Quan una actuació presente, en conjunt, un excedent d'aprofitament perquè l'aprofitament tipus siga menor que l'aprofitament objectiu, este 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 servicis 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 esta compensació s'integrarà en el patrimoni públic de sòl.

Article 78. Transferències d'aprofitament

1. Els propietaris d'una finca poden transferir el seu aprofitament subjectiu a altres finques que disposen d'excedents d'aprofitament. Estos excedents seran compensats per mitjà de la transferència esmentada, que legitimarà l'edificació d'estos.

2. En el cas que el terreny d'origen de la transferència siga una dotació pública, la transferència comporta la cessió gratuïta a l'administració, lliure de càrregues i en ple domini, de la finca d'origen o de reserves d'aprofitament el valor de les quals siga igual a l'excedent d'aprofitament que s'hi pretén compensar.

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 insu-

ficient, 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 ubicats en qualsevol localització geogràfica i siga a siga la seua 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 establit en l'article 74.1 d'esta llei.

Esta 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 subscrita dels interessats i formalitzada en escriptura 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 discontínua tinga caràcter forçós, i en este 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 estes 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 79. 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 renuncie a percebre'l, pot reservar-se el seu corresponent aprofitament.

2. La reserva d'aprofitament ha de ser aprovada per l'ajuntament o per l'administració que expropie; en este últim cas, es requerix un informe municipal previ. L'ajuntament pot oposar-se al fet que es formalitze una reserva d'aprofitament quan puga dificultar la implementació dels mecanismes de gestió urbanística o la deguda execució del planejament; no obstant això, no podrà oposar-se a la ulterior transferència si, en el seu moment, va acceptar la reserva.

3. La reserva s'inscriurà en el registre de la propietat. El titular d'esta 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.

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, l'expropiat podrà fer reserva de l'aprofitament urbanístic que, si és el cas, tinguen atribuïts, com a pagament del preu just, i esta 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 l'expropiat 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 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 107 d'esta llei.

Secció II. Reparcel·lació

Article 80. 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 els afectats segons el seu dret, i té per objecte:

a) Regularitzar urbanísticament la configuració i les fites de les finques.

b) Materialitzar la distribució de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.

c) Retribuir l'urbanitzador per la seua labor, ja siga adjudicant-li parcel·les edificables o afectant estes a sufragar les càrregues d'urbanització.

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 als 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 propietari la part corresponent de les càrregues d'urbanització i establir les condicions i les garanties del pagament d'estes.

Article 81. Modalitats, iniciativa i àmbit reparcel·lable

1. La reparcel·lació podrà dur-se a terme de forma voluntària o forçosa, a qual donarà lloc a l'adjudicació de finca de resultat o, quan siga improcedent, a indemnització substitutiva de l'adjudicació de sòl.

2. El projecte de reparcel·lació forçosa serà formulat per l'administració actuant, d'ofici o a iniciativa de l'urbanitzador.

3. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontínua, 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 als afectats 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 82. Drets dels afectats per la reparcel·lació

Els propietaris 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 precisions següents:

a) En cas de retribució en espècie, l'adjudicació al propietari disminuïx en la part que correspon percebre a l'urbanitzador en pagament de càrregues d'urbanització.

b) Si, de conformitat amb el pla, les diverses finques d'origen presenten aprofitaments tipus heterogenis, correspondrà a cada propietari rebre adjudicacions proporcionals al seu respectiu aprofitament subjectiu.

c) Si les finques d'origen provenen de zones discontínues de distint valor de repercussió, l'adjudicació es corregirà per a preservar l'equivalència, de conformitat amb l'article 78.4 d'esta llei.

d) Les mateixes regles són aplicables quan l'aportació d'un propietari consistisca en una reserva d'aprofitament en compte de ser un terreny.

Article 83. Tractament dels béns de domini públic

1. Els béns de domini públic adquirits de forma onerosa per l'administració donaran lloc a la corresponent adjudicació a favor del titular de la reserva d'aprofitament.

2. Els béns demanials 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 presumixen 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'estos béns. A més, l'ocupació de l'immoble haurà de ser autoritzada per esta administració quan, 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 servici públic a què estiguera destinat abans. Tot això sense perjuí de tramitar amb posterioritat el corresponent expedient de desafectació o aquell que siga procedent a fi de formalitzar l'alteració de l'ús.

Article 84. Valoració de béns i drets

1. Per a la valoració de finques s'aplicaran, en primer lloc, els criteris expressament manifestats pels interessats, sempre que siguen conformes a dret i sense perjuí de l'interés públic o de tercer.

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 repercussió dels usos del sòl establits en l'ordenació detallada, els diferents coeficients correctors s'hauran d'actualitzar en els termes establits en l'article 74.1 d'esta llei 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 85. Regles per a distribuir les adjudicacions

1. Les parcel·les s'adjudicaran de la manera que acorden els propietaris.

2. En defecte d'acord, les adjudicacions es realitzaran segons les regles següents:

a) La parcel·la s'adjudicarà al mateix propietari de la finca d'origen si esta engloba tota la superfície d'aquella i el seu amo té dret suficient per a això o, també, en el cas d'edificació consolidada previst en l'article 193 i següents d'esta llei.

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'alguns propietaris no permeta que s'adjudiquen finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a estos propietaris.

Esta mateixa regla s'aplicarà, quant als drets no adjudicats, quan el dret de determinats propietaris 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, que l'adjudicació en proindivís, i esta 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.

e) Si la quantia dels drets dels propietaris, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador, si és el cas, no aconseguix el quinze per cent de la parcel·la adjudicable de menor aprofitament, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà quan els drets no adjudicats als quals fa referència l'apartat c anterior no aconseguixen l'esmentat tant per cent.

f) Excepte en el cas d'edificació consolidada regulat en l'article 193 i següents d'esta llei, no es podran fer adjudicacions que excedisquen del quinze per cent dels drets dels adjudicataris. El propietari 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 als propietaris el defecte d'adjudicació dels quals supere el mínim de l'apartat e.

Article 86. 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 tots els afectats. Amb este fi, el projecte de reparcel·lació proposarà les adjudicacions en finca independent dels drets corresponents a les quotes indivises de cada copropietari.

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, els interessats 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 preferix 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 no atén un requeriment degudament formulat, s'entendrà que preferix 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, els propietaris poden presentar sol·licituds d'adjudicació en proindivís subscrites per tots els afectats.

Article 87. Identificació i titularitat de finques, béns i drets afectats

1. L'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. Els propietaris i titulars de finques, béns i drets afectats estan obligats 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 estes declaracions no podrà afectar el resultat ob-

jectiu de la reparcel·lació. Si s'aprecia dol o negligència greu, podrà exigir-se la responsabilitat civil o penal que corresponga.

3. Els propietaris i l'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. Estes 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 dels tècnics redactors del projecte de reparcel·lació, els propietaris afectats i un funcionari públic. De l'acte de delimitació s'estendrà acta administrativa, la qual s'inclourà en l'expedient de la reparcel·lació.

4. En els procediments de gestió urbanística, s'observaran les presumpcions i els beneficis legals reconeguts als 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 88. Titularitat dubtosa o litigiosa i titular amb domicili desconegut de finques, béns i drets afectats [5]

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 fefaentment 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 o dubtosa, conforme a l'apartat anterior, l'adjudicació s'efectuarà en favor de l'administració actuant amb caràcter fiduciari, a compte de la seua atribució al vertader propietari quan aquest hi comparega o n'acredite el dret. L'administració assumirà la representació dels drets i els interessos d'aquestes titularitats als efectes de la tramitació de l'expedient, en el que es tindrà també com a part qualsevol altre interessat legítim, tot això sense perjudici de la tutela judicial superior dels seus drets. Si els presumptes titulars no presten garantia de retribució, aquesta s'acordarà en terrenys. En cas que el titular de la finca no comparega o no acredite el millor dret durant el termini de dos anys comptadors des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, s'aplicarà la legislació general sobre patrimoni de les administracions públiques.

Així mateix, si es planteja discrepància amb vista a la titularitat dels drets, per qüestions de doble immatriculació o titularitat controvertida o desconeguda, serà aplicable la legislació hipotecària.

3. En el cas que el titular estiguera en parador ignorat, tingués el domicili desconegut, o la condició d'estranger o no resident, i no haja designat fefaentment un 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 89. 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 88 d'esta llei 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 90. Compte de liquidació provisional i liquidació definitiva de la reparcel·lació

1. El compte de liquidació provisional establirà, respecte a cada propietari, les quantitats que li corresponga abonar o percebre, compensant-se els saldos creditors i deutors de les liquidacions i amb l'obligatorietat de liquidar estes abans que es procedisca a qualsevol altre pagament

[5] Redacció que en fa l'article 118 de la **Llei 10/2015, de 29 de desembre**

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, responent l'urbanitzador de l'efectivitat del pagament o de la consignació de l'import corresponent. 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.

3. En la liquidació definitiva, es tindran en compte:

a) Les càrregues i els gastos prorratejables entre els adjudicataris 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 este.

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 produïxen noves resolucions administratives o judicials, amb efecte sobre els interessos econòmics dels afectats, l'execució d'estes haurà de produir-se en un expedient nou i distint.

Article 91. 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.

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 dels afectats.

4.t Criteris de valoració de les superfícies adjudicades i coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb l'article 84.2 d'esta llei.

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 contribuïsca a explicar els acords que es proposen.

b) Relació de propietaris i interessats, 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'estes, i designació nominal dels adjudicataris.

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, 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 esta llei.

h) Plànols que expressen les determinacions anteriors que tinguen una plasmació gràfica.

2. Esta documentació 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 unívoques 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 92. Tramitació de la reparcel·lació forçosa

1. El projecte de reparcel·lació serà formulat per l'administració actuant, d'ofici o a iniciativa de l'urbanitzador.

2. El procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació, que l'Ajuntament iniciarà per mitjà de l'acord de sotmetiment a informació pública, ha d'ajustar-se a les regles següents:

a) Informació pública del projecte de reparcel·lació forçosa per un termini mínim d'un mes en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i notificació individual als propietaris inclosos en l'àrea reparcel·lable.

b) Acreditació, prèviament o simultàniament a l'inici del període d'informació pública, de la titularitat i la situació de les finques inicials, per mitjà de certificat del registre de la propietat de domini i càrregues.

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

d) Després de la informació pública i, si és el cas, l'audiència addicional, es realitzarà, quan siga procedent, la modificació del projecte de reparcel·lació derivada d'estes i dels requeriments recíprocs i de pagament regulats en l'article 86 d'esta llei a fi d'extingir o regularitzar proindivisos.

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

3. La resolució ha de ser motivada, decidir sobre totes les qüestions plantejades pels interessats i pronunciar-se sobre tots els aspectes que haja de contindre el títol inscriptible. Si la resolució ordena la introducció de rectificacions, estes hauran d'expressar-se inequívocament i quedar incorporades definitivament al projecte de reparcel·lació, en la seua aprovació definitiva.

4. En els projectes de reparcel·lació que l'urbanitzador promoga davant de l'administració, el silenci s'entendrà negatiu quan hagen transcorregut tres mesos des que finalitze el termini dels requeriments recíprocs o de pagament.

5. L'acord aprovatori de la reparcel·lació es notificarà als interessats. L'acord, una vegada ferma en via administrativa, acompanyat de l'acreditació de la pràctica de les notificacions als interessats 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 93. Efectes de la reparcel·lació

1. L'aprovació de la reparcel·lació forçosa produirà 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 seua incorporació al patrimoni públic del sòl o la seua afectació als usos previstos en el planejament.

b) Subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques resultants per les finques aportades, havent de quedar establida la seua correspondència.

c) Afecció real de les finques resultants privades al compliment de les càrregues i al pagament dels gastos 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 és el cas, es preveurà el seu trasllat a les finques de resultat i la seua transformació, si és procedent, en els termes previstos per la normativa hipotecària.

2. L'ocupació de les finques serà procedent, respecte a tots els propietaris, per aprovació del projecte de reparcel·lació. L'ocupació de les finques dels propietaris adherits podrà realitzar-se amb antelació a l'aprovació del projecte de reparcel·lació quan l'administració la considere necessària per a la realització de les obres d'urbanització. L'ocupació es notificarà als interessats amb antelació suficient, com a mínim un mes si és abans de la reparcel·lació, i els citarà a l'alçament de l'acta d'ocupació, que serà estesa per funcionari, qui annexarà una descripció i taxació subscrita 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 abans de l'ocupació prèvia i, si esta és anterior a l'aprovació del compte de liquidació provisional, la indemnització la taxarà estimativament l'administració, a reserva del que s'acorde en la reparcel·lació.

Article 94. Reparcel·lació voluntària

1. Són voluntàries les reparcel·lacions, contínues o discontínues, que són concertades entre els afectats 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 esta llei 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 esta llei per a la reparcel·lació forçosa.

Article 95. Reparcel·lació en règim de propietat horitzontal

1. La reparcel·lació horitzontal consistix 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 alíquota de l'obra adjudicada al promotor, de valor equivalent als costos d'execució assumits per ell, ha de quedar íntegrament garantida per mitjà d'aval bancari, en benefici dels propietaris retribuents, abans de la inscripció registral de l'obra nova en construcció.

3. En la reparcel·lació en règim de propietat horitzontal, el repartiment es regix 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'estos, esta circumstància es ponderarà en la definició de drets.

5. Rep l'obra edificada qui sufraga els seus costos o aporta l'immoble.

6. Els propietaris dels edificis que l'actuació conserve com a enclavaments inalterats seran mantinguts en la seua propietat, sense perjuí de la regularització de límits i compensacions que siguen procedents.

7. Els residents afectats tindran el dret, a la seua elecció, al reallotjament 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 pel promotor amb l'autorització prèvia de l'administració actuant.

9. En tot allò no previst en este precepte, serà aplicable el que regulen els articles anteriors d'esta secció.

Article 96. Reparcel·lació voluntària i reparcel·lació econòmica.

1. La reparcel·lació voluntària complirà les determinacions següents:

a) Són voluntàries les reparcel·lacions, contínues o discontínues, que són concertades entre els afectats 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 conforme al pla.

b) Les reparcel·lacions voluntàries es tramitaran i aprovaran per l'administració actuant d'acord amb el que disposa esta llei per a les transferències d'aprofitament. La aprovació té els efectes prevists en l'article anterior.

c) 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 esta llei per a la reparcel·lació forçosa.

2. La reparcel·lació econòmica complirà les determinacions següents:

a) La reparcel·lació podrà ser econòmica quan les circumstàncies d'edificació, construcció o d'índole semblant concurrents en la unitat d'execució, facen impracticable o de molt difícil realització la reparcel·lació material.

b) La reparcel·lació econòmica es limitarà a l'establiment de les indemnitzacions substitutòries amb les rectificacions corresponents en la configuració i els límits de les finques, parcel·les o solars inicials i les adjudicacions que procedisquen en favor dels seus beneficiaris, i també,

en el supòsit previst en l'apartat anterior, a la redistribució dels terrenys en què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.

Secció III. Expropiació

Article 97. 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 desenrotllar-se per mitjà d'expropiació quan concórreguen raons d'especial urgència o necessitat pública, d'acord amb el capítol IV d'este títol.

2. Així mateix, el programa d'actuació s'executarà per expropiació quan:

a) La consolidació generalitzada dels terrenys impedisca la funció equidistributiva de la reparcel·lació.

b) Per tractar-se de la implantació d'edificis o activitats la gran dimensió dels quals impedisca dividir el solar en lots reparcel·lables.

c) L'actuació revista un especial interés públic o social, que destaque davant d'altres actuacions ordinàries.

d) Falte la col·laboració de la iniciativa privada.

CAPÍTOL III. Patrimoni públic de sòl

Article 98. 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, obtindre 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 constituïxen 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 este 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 establix l'article 77 d'esta llei.

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 esta llei.

d) Els altres casos que preveu esta llei o la norma que la desplegue.

Article 99. Tècniques per a la dotació del patrimoni públic de sòl. Gestió del patrimoni públic de sòl

1. Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, així com els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació, permuta, arrendament o cessió de terrenys, la gestió d'este patrimoni i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent econòmic, es destinaran a la conservació, administració i ampliació d'este. D'acord amb la legislació estatal de sòl, hauran de ser destinats a la construcció de vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interés social.

Les actuacions d'interés social hauran de tindre alguns dels fins següents:

a) Obtenció de sòls i execució dels elements pertanyents a la xarxa primària de l'ordenació estructural, sempre que no estiguen adscrits o inclosos en una àrea de repartiment.

b) Execució d'obres d'urbanització no incloses en unitats d'execució.

c) Obtenció de sòl i construcció d'equipaments de la xarxa secundària l'execució dels quals no estiga prevista a càrrec dels propietaris del sòl.

d) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la renovació urbana, reforma interior o rehabilitació de vivendes.

e) Conservació i millora del medi ambient, de la infraestructura verda, de l'entorn urbà i protecció del patrimoni arquitectònic i del paisatge.

f) Gestió i promoció de sòl en actuacions d'iniciativa pública.

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'alienació en règim de dret de superfície a la del ple domini. El règim del dret de superfície és l'establit en la legislació estatal de sòl. La transmissió del ple domini podrà realitzar-se d'acord amb el que establix l'esmentada legislació. Igualment, l'explotació d'estos béns a través d'arrendaments o un altre negoci jurídic haurà de tindre en compte els requisits exigits en la transmissió del ple domini.

4. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl podran ser objecte de transmissió del seu domini, d'acord amb el que establix la legislació estatal de sòl, a través d'alguna de les modalitats següents:

a) Per mitjà d'alienació per concurs públic.

b) Per mitjà de 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 beneficosocials i a promotors públics, que promoguen la construcció de vivendes de protecció pública.

El document públic en què conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'administració considere convenients.

d) Per mitjà de cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació de la cessió esmentada siga la construcció, sobre el sòl cedit, de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública.

5. Als casos compresos en este article, en consideració a l'estatus especial d'este 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 establix la normativa sectorial autonòmica.

6. Els municipis han de disposar d'un patrimoni municipal de sòl amb els fins i beneficis regulats en este capítol.

Article 100. Delimitació d'àmbits d'interés 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 101. Subsòl sota el domini públic municipal i constitució de complexos immobiliaris

1. El planejament pot preveure la utilització, com a bé patrimonial en règim de domini privat, del subsòl sota superfície dotacional pública. La propietat del terreny en este règim se cedirà en la seua totalitat a l'administració i computarà als efectes d'estàndards i cessions. El subsòl s'integrarà en el patrimoni municipal de sòl i la volada en el domini públic. Ambdós coexistiran com a complex immobiliari o en règim de propietat horitzontal.

2. Els plans podran preveure excepcionalment, en les zones urbanitzades a les quals fa referència l'article 25.2 d'esta llei, i quan siga compatible amb l'ús dotacional, que la totalitat o part de l'edificabilitat sobre rasant o davall d'esta siga de domini privat i part de domini públic. En este cas, el sòl computarà als efectes d'estàndards en proporció a la seua edificabilitat de domini públic i l'edificabilitat privada computarà als efectes d'aprofitament privat, i es constituirà complex immobiliari en els termes establits en la legislació estatal de sòl.

CAPÍTOL IV. Expropiacions i ocupació directa

Article 102. 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'este quan siga innecessari estendre-la a la seua totalitat.

Article 103. Casos expropiatoris

1. L'administració podrà expropiar els terrenys dotacionals previstos en els plans. En el cas d'expropiació per a formar vials, els costos de l'expropiació es podran repercutir damunt els propietaris de tota parcel·la edificable adjacent 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 el propietari 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 esta llei.

4. L'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació o altres incompliments de la funció social de la propietat que preveu esta llei, habilitarà per a l'expropiació de la finca de l'incomplidor 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 esta circumstància.

Article 104. Dret a l'expropiació demanada

1. Quan transcórreguen cinc anys des de l'entrada en vigor del pla sense que es porte a efecte l'expropiació de terrenys dotacionals que no hagen de ser objecte de cessió obligatòria, per no ser possible la justa distribució de beneficis i càrregues en el corresponent àmbit d'actuació, continu o discontinu, els propietaris podran anunciar a l'ajuntament el seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme per ministeri de la llei si transcorren altres dos anys des d'este anunci.

2. Per sol·licitar l'expropiació demanada, el titular de la propietat haurà de justificar la impossibilitat d'efectuar la justa distribució dels beneficis i càrregues en el marc del pla general. A este efecte, els propietaris podran presentar els fulls d'apreuament i, transcorreguts tres mesos sense que l'ajuntament notifique la seua acceptació o remeta els seus fulls d'apreuament contradictoris, els propietaris podran recórrer a la intervenció del jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració s'entendrà referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.

3. El que establixen els apartats anteriors no serà aplicable:

a) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

b) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si, en el moment de l'afectació, els terrenys es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de la seua naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació mencionades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.

c) Als propietaris que hagen obtingut una autorització per a usos i obres provisionals.

4. Si, abans de transcórrer els terminis establits en este precepte, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió del sòl dotacional en un sector o unitat d'execució a l'efecte de la seua gestió, els terminis esmentats quedaran interromputs. El còmput dels terminis es reprendrà si transcorre un any sense haver-se produït la seua aprovació definitiva.

5. Els propietaris de reserves d'aprofitament, amb la justificació prèvia de la impossibilitat de transferir la reserva, podran exercir els drets regulats en els apartats 1 i 2, respecte al terreny que van cedir, en el termini de tres anys comptadors des de la reserva.

6. L'exercici del dret a instar l'expropiació per ministeri de la llei, exigix l'acreditació fefaent per part del sol·licitant de la condició de propietari dels corresponents terrenys dotacionals, com també d'haver-hi ostentant tal condició durant la totalitat dels terminis a què es referixen els apartats primer i segon del present article, sense el requisit dels quals no podrà valorar-se el bé pel Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa. En cas de produir-se una transmissió onerosa de la propietat durant el transcurs dels referits terminis, es reiniciarà el còmput dels mateixos per al nou propietari.

7. Es considerarà que és impossible transferir la reserva d'aprofitament quan per l'administració o pel propietari es justifique que no hi ha, o no es poden delimitar, àrees de repartiment en l'àmbit del plantejament capaces d'assumir, en tot o en part, la transferència de l'aprofitament reservat.

Article 105. 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 l'expropiat, 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 106. 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, els quals contindran no sols el valor del sòl, sinó també el corresponent a les edificacions, obres, instal·lacions i plantacions.

d) Fulls de preu just que corresponguen a altres indemnitzacions.

2. El projecte d'expropiació amb els documents assenyalats serà exposat al públic pel termeni d'un mes perquè els que puguen resultar interessats 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 este moment, una vegada aprovat l'expedient expropiatori, no donaran lloc a la nul·litat d'este ni a la reposició d'actuacions, no obstant això, els interessats 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 Comunitat 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 al·legacions 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. Esta 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. Els interessats podran impugnar la resolució, davant del jurat provincial d'expropiació forçosa, als efectes de revisar el preu just. En este cas, l'administració traslladarà l'expedient a este últim.

Article 107. Ocupació directa [6]

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 d'adquisició pel 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 propietaris 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 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 als propietaris afectats l'ocupació prevista i les altres circumstàncies concurrents.

b) El propietari 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 el propietari que haja efectuat contraoferta justificant la causa que

[6] Article 107 redactat per l'article 95 de la **Llei 13/2016, de 29 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 7948 de 31.12.2016) Ref. Base de dades 009919/2016.

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 dels titulars dels terrenys ocupats i situació registral d'aquests

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 propietaris desconeguts, no compareixents, incapacitats sense persona que els represente o quan es tracte de propietat litigiosa.

e) L'òrgan actuant expedirà, a favor de cadascun dels propietaris dels terrenys ocupats, certificació dels aspectes assenyalats en la regla b anterior. Una còpia de la certificació esmentada, acompanyada del pla corresponent, es trametrà 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 108. Objecte del programa d'actuació

Els programes d'actuació tindran per objecte:

a) Ordenar el procés de gestió urbanística.

b) Regular les relacions entre propietaris, urbanitzador i administració.

c) Determinar els drets i obligacions dels afectats, delimitant el seu contingut econòmic.

d) Planificar la cronologia i les etapes per al desenrotllament 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.

Article 109. 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. Estes ampliacions respectaran les regles d'equidistribució del pla general estructural, sense alterar l'aprofitament subjectiu dels afectats. 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 estos 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'este títol i, en el que no s'hi preveu, pel règim establit 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 addicional superior a cinc anys.

Secció II. Continguts del programa d'actuació integrada

Article 110. Objectius legals del programa d'actuació integrada

Els programes d'actuació integrada tindran els objectius legals següents:

a) Gestionar la transformació física i jurídica de les finques afectades.

b) Urbanitzar completament les unitats d'execució o les parcel·les que comprenga, realitzant com a mínim les obres següents:

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

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

3.r Xarxa de clavegueram per a aigües residuals i sistema d'evacuació d'aigües pluvials.

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

5.t Xarxa d'enllumenat públic.

6.t Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.

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

d) Suplementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en tot allò que calga per a mantindre equilibradament o millorar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servici existents i exigibles.

e) Obtindre gratuïtament, a favor de l'administració:

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

2.n Les parcel·les que legalment corresponguen, amb destinació al patrimoni públic de sòl. L'adscripció de cessions externes haurà de complir les regles d'equidistribució del planejament.

f) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis.

g) Realitzar obres determinades de rehabilitació o edificació, d'ús públic o privat, en els casos que preveu esta llei.

h) Per a garantir el dret al reallotjament de les persones residents afectades per una actuació, el promotor de l'actuació urbanística està obligat a oferir un habitatge de substitució que tinga les condicions d'habitabilitat pròpies d'un habitatge de protecció oficial. L'habitatge de substitució haurà d'estar situat preferentment en el mateix barri, excepte acord explícit entre la persona afectada i el promotor o justificació de la impossibilitat de complir este requisit, segons els termes que s'establisquen reglamentàriament. En este últim cas l'habitatge de substitució haurà d'estar situat en el lloc més pròxim possible a la residència afectada.

Article 111. 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 desenrotlle.

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 arreplegarà els antecedents i la situació prèvia a estes, 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 servicis 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'orde tècnic que corresponguen al 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 esta o l'ordenació estructural es vullga modificar, el programa d'actuació integrada s'acompanyarà d'un pla parcial, pla de reforma interior, estudi de detall o modificació del pla d'ordenació detallada. Estos plans establiran, completaran o remodelaran l'ordenació detallada o estructural, en tots o alguns dels seus aspectes, i es tramitaran i aprovaran juntament amb el programa d'actuació integrada.

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 pels propietaris. Regularà les obligacions i drets de l'urbanitzador, dels propietaris adherits al programa d'actuació integrada i de l'administració, de conformitat amb el que establix esta llei 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 144 d'esta llei, la qual desglossarà per a cada un d'estos: 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'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. Este últim termini serà susceptible de pròrrogues expresses, per causa justificada, atorgades abans de la data prevista de caducitat, i complint les limitacions establides en l'article 109.5 d'esta llei.

d) Memòria de viabilitat econòmica o 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'urbanitzador. Concepte, funció i modalitats de gestió

Article 112. L'urbanitzador: concepte i funcions

1. L'urbanitzador és el responsable d'executar una actuació urbanística subjecta a programa d'actuació integrada. Tot programa d'actuació integrada ha de designar el seu urbanitzador i regular els seus compromisos, obligacions i drets.

2. Són funcions de l'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 comprenga l'actuació d'acord amb la legislació de contractes del sector públic en els casos que preveu esta llei, i gestionar l'execució d'estes en qualitat de promotor 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 obtindre les retribucions corresponents a l'execució del programa d'actuació dels propietaris hi adherits.

f) Assumir l'adquisició dels terrenys que li siguen transmesos a canvi de la seua activitat urbanitzadora i, quan corresponga, també la dels terrenys dels propietaris 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 desenrotllament del programa d'actuació integrada, en els casos en què així s'haja convingut pel seu interés social o necessitats funcionals d'este.

Article 113. Règim de gestió pels propietaris i règim de gestió pública, directa o indirecta

1. La condició d'urbanitzador podrà ser assumida, en exercici directe de les seues competències, per la mateixa administració o per les seues entitats instrumentals, en règim de gestió directa del programa d'actuació integrada.

2. Així mateix, la gestió urbanística d'un programa d'actuació integrada podrà ser assignada per l'administració actuant als propietaris del sòl de l'àmbit de l'actuació. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió pels propietaris, la condició d'urbanitzador podrà atribuir-se, en règim de gestió indirecta, a un particular o empresa mixta.

Article 114. Requisits per a l'assignació de la condició d'urbanitzador en règim de gestió urbanística pels propietaris

1. L'administració actuant podrà assignar la condició d'urbanitzador, en règim de gestió urbanística pels propietaris, a:

a) El propietari únic o els propietaris de la totalitat de l'àmbit del programa d'actuació integrada.

b) L'agrupació d'interès urbanístic que formule o assumisca l'execució del programa d'actuació integrada, sempre que, després de la reparcel·lació, tinguen la disponibilitat de la totalitat dels terrenys de l'àmbit de l'actuació necessària per a realitzar les obres d'urbanització.

c) Les entitats mercantils, o altres persones jurídiques, que compten amb més de la meitat de la propietat del sòl, sempre que, després de la reparcel·lació, tinguen la disponibilitat de la totalitat dels terrenys de l'àmbit de l'actuació necessària per a realitzar les obres d'urbanització.

d) En cas d'actuacions sobre el medi urbà, els subjectes obligats als que es referixen les lletres a i b de l'article 8 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, o normativa que ho substituïsca.

2. En els casos indicats anteriorment, la designació de l'urbanitzador l'acorda l'administració quan aprova el programa d'actuació integrada en règim d'excepció licitatòria i segons els termes d'este expressats en el corresponent conveni urbanístic.

Article 115. Assignació de la condició d'urbanitzador en règim de gestió urbanística pública

1. Correspon a l'administració actuant elegir raonadament la modalitat de gestió pública, directa o indirecta, en programar cada actuació.

2. En absència de gestió pels propietaris, quan l'administració actuant opte per la gestió indirecta, l'urbanitzador serà designat per l'administració en pública concurrència, respectant les regles de transparència, tracte igualitari i no discriminació, d'acord amb el procediment establit en esta llei 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'este expressats en el corresponent conveni urbanístic.

3. Per a la designació de l'urbanitzador en els casos de gestió indirecta del programa d'actuació integrada, s'observaran els requisits de capacitat i solvència següents:

a) Podran ser urbanitzadors 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'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 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 urbanitzador, excepte en els casos en què, per aplicació d'esta llei, siga este qui realitze directament les obres d'urbanització.

Article 116. Caràcter indelegable de les funcions d'autoritat

1. Les funcions d'autoritat que corresponen a l'administració actuant són indelegables. Si l'urbanitzador és una empresa o entitat pública sense potestat expropiatòria, estes funcions correspondran a la seua administració tutelar.

2. L'urbanitzador només pot requerir al propietari el pagament o l'entrega de béns després de la resolució administrativa corresponent. Per a compel·lir al compliment forçós d'ordes, és necessària la mediació, intervenció o presència dels òrgans públics o funcionaris competents i les garanties previstes en dret, això sense perjuí de les relacions voluntàries de dret privat entre els afectats.

3. Les notificacions de l'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 117. Procediment de programació en règim de gestió directa i òrgans competents per a promoure-la

1. Les administracions públiques, ens i organismes del sector públic, en l'àmbit de les seues competències respectives, poden promoure programes d'actuació integrada, així com els instruments per al seu desplegament i execució.

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió directa es tramitaran de conformitat amb el procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I.

3. Mitjançant subscripció del conveni urbanístic corresponent, els propietaris constituïts en una agrupació d'interés urbanístic, podran col·laborar amb l'administració actuant en l'execució de l'actuació urbanitzadora, en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

Secció II. Règim de gestió pels propietaris

Article 118. Procediment de programació en règim de gestió pels propietaris

1. Els propietaris dels terrenys de l'àmbit del programa d'actuació integrada, en els termes establits en esta llei, poden promoure estos programes, així com els instruments per al seu desplegament i execució.

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió pels propietaris es tramitaran de conformitat amb el procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Així mateix, regirà en estos casos el que preveu l'article 156 d'esta llei respecte de la selecció de l'empresari constructor en els casos de gestió indirecta.

Secció III. Règim de gestió indirecta

Subsecció I. Empresa mixta

Article 119. 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 desenrotllament d'actuacions concretes, quan raons d'interés públic ho aconsellen.

2. La constitució d'empreses mixtes es realitzarà de conformitat amb la legislació vigent en esta 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'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 estos casos el que preveu l'article 157 d'esta llei respecte de la selecció de l'empresari constructor en els casos de gestió directa.

Subsecció II. Actuacions prèvies al procediment d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada

Article 120. 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'un particular, siga o no propietari.

Article 121. Consulta prèvia per al desenrotllament d'una iniciativa particular de programa d'actuació integrada

1. Els particulars interessats a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietaris dels terrenys, podran obtindre de les administracions informació completa sobre els documents, resolucions i previsions oficials que condicionen el desenrotllament de cada actuació o sol·licitar que se'ls autoritze a ocupar temporalment finques, amb les garanties de la legislació expropiatòria, per a obtindre la informació pertinent.

2. L'administració o els particulars interessats a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietaris dels terrenys, han d'elaborar un document de sol·licitud d'inici del procediment, en els termes establits en l'article 50 d'esta llei, que expresse les característiques essencials de la seua iniciativa i justifique l'oportunitat de proposar l'actuació urbanística.

3. Quan la iniciativa siga d'un particular, propietari o no dels terrenys, l'alcalde 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'alcalde podrà introduir les modificacions que siguen pertinents d'acord amb l'interés 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 propietari a què fa referència l'article 114 d'esta llei, l'alcalde, després de l'admissió a tràmit, notificarà als propietaris la iniciativa presentada, als efectes que manifesten si tenen voluntat de realitzar l'actuació en règim de gestió pels propietaris, excepte en el cas que siga resolta la gestió directa del programa per l'ajuntament i, en este cas, es procedirà d'acord amb el que establix l'article 117 d'esta llei.

Si, en el termini de tres mesos des de la notificació, els propietaris que posseïxen les característiques indicades en l'article 114 esmentat no realitzen manifestació favorable, es podrà continuar la programació en règim de gestió pública indirecta. Si estos propietaris manifesten la voluntat de realitzar la programació i l'execució de l'actuació per mitjà de gestió pels propietaris, es procedirà d'acord amb el que establix l'article 118 d'esta llei.

Quan la iniciativa incloga un instrument de planejament, l'alcalde, si en resolguera l'admissió a tràmit, acordarà seguir les actuacions previstes en els articles 50 i 51 d'esta llei, a l'efecte que s'emeta el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial i territorial estratègic o l'informe ambiental i territorial estratègic, segons siga procedent.

Article 122. 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, el Ple de l'ajuntament aprovarà les bases de programació.

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 establit en l'article 111 d'esta llei.

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 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 tècnics especialitzats.

d) Si és el cas, la possibilitat de presentar variants en l'alternativa tècnica en la fase d'adjudicació de la condició d'urbanitzador. En el cas que falte esta 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 estes 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'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 referixen a

la fase selecció de l'alternativa tècnica i els que es referixen a la fase de selecció de l'urbanitzador. El criteri de preu més baix només serà aplicable a la segona fase d'adjudicació de l'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'urbanitzador, la ponderació relativa que atribuïsca a cada un dels criteris establits per a valorar la selecció de l'alternativa tècnica i l'oferta de proposició juridicoeconòmica més avantatjosa. Esta 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 perjuí de les disposicions d'esta llei, en particular les relatives a les obligacions en matèria de publicitat dels programes d'actuació adjudicats i d'informació als candidats i als licitadors, l'ajuntament no divulgarà la informació facilitada pels operadors econòmics que estos hagen designat com a confidencial. Esta 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 els licitadors durant el procés de selecció de l'alternativa tècnica i de l'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 es publicaran en la pàgina web de l'ajuntament.

Article 123. 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 Comunitat Valènciana, després de la seua remissió al Diario Oficial de la Unión 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'esta convocatòria en el Diari Oficial de la Comunitat 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) Objecte del programa d'actuació integrada.

d) Tramitació i procediment.

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 esta fase.

h) Data límit i lloc de presentació de les alternatives tècniques.

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.

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 al procediment de selecció, en l'ajuntament, des de la publicació de l'anunci en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana fins a la finalització del termini de presentació de les alternatives tècniques.

Article 124. 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, conforme a l'article 53 o 57 d'esta llei, segons siga procedent, i ho notificarà als titulars cadastrals i registrals dels terrenys inclosos en l'actuació.

2. Finalitzada la informació pública, si s'haguera seguit el procediment ambiental simplificat, i abans de seleccionar l'alternativa tècnica, l'alcalde designarà una comissió tècnica, que ponderarà, en el termini màxim de tres mesos, les al·legacions i informes aportats a l'expedient, atendrà 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 convo-

car 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 establix 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 i territorial, 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 establix l'apartat 7 d'este article, l'ajuntament introduïra alteracions en l'alternativa tècnica seleccionada provisionalment, que la modificaren substancialment, la dita alternativa, amb les seues modificacions, se sotmetrà a un tràmit d'informació pública per un termini de vint dies.

5. L'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada serà triada pel Ple 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 establix l'apartat 7 d'este article. El còmput del termini s'interromprà en els supòsits en què l'alternativa tècnica precise avaluació ambiental i territorial estratègica fins a la notificació de la declaració ambiental i territorial estratègica. La falta de resolució expressa en el termini establit permetrà als licitadors retirar les seues 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 podrà declarar deserta una licitació quan existisca alguna oferta o proposició que siga admissible d'acord amb els criteris que figuren en les bases de programació.

6. L'acord del Ple de l'Ajuntament també establirà, si fóra 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 este és per gestió indirecta, el procediment de selecció de l'urbanitzador d'acord amb la subsecció 3 d'esta secció. Si s'establira la gestió directa, l'ajuntament indemnitzarà a qui va proposar l'alternativa tècnica seleccionada, conforme a l'article 130 d'esta llei.

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 es publicarà en el Butlletí Oficial de la Província. Este acord podrà 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.

Subsecció III. Designació de l'urbanitzador

Article 125. 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 Comunitat Valenciana, després de la seua remissió al Diario Oficial de la Unión Europea, pel qual s'anunciarà la convocatòria de presentació de proposicions juridicoeconòmiques al programa d'actuació integrada.

2. L'ajuntament ha de fer constar en l'anunci, i en els avisos, la possibilitat de presentar proposicions juridicoeconòmiques al programa d'actuació integrada, durant el termini de cinquantados dies comptador des de la publicació d'esta convocatòria en el Diari Oficial de la Comunitat 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 esta 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 esta fase.
h) Data límit i lloc de presentació de les proposicions juridicoeconòmiques.
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.
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 Comunitat Valenciana fins a la finalització del termini de presentació de les proposicions juridicoeconòmiques.

Article 126. Procés de designació de l'urbanitzador

1. Qualsevol interessat que acredite que complix 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 establix esta llei, pot presentar una proposició juridicoeconòmica, en plica tancada, amb el contingut assenyalat en l'article 111.4 d'esta llei.
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 els interessats i del qual s'estendrà l'acta corresponent. En este acte, es determinarà quins licitadors complixen 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 pels licitadors 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'urbanitzador serà seleccionat i designat provisionalment per l'alcalde, 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 al propietari únic, si n'hi ha, a l'agrupació d'interés urbanístic, si n'hi ha, i als licitadors que hagen presentat proposicions juridicoeconòmiques.
5. En el termini de quinze dies des de la notificació, els licitadors que no hagen sigut designats provisionalment com a urbanitzador podran presentar al·legacions.

Article 127. Nomenament de l'urbanitzador i subscripció del conveni

1. Concloses les anteriors actuacions, en el termini màxim de deu dies, l'alcalde o l'òrgan municipal competent segons el que preveu la legislació de contractes del sector públic:
a) Designarà amb la condició d'urbanitzador qui resulte mereixedor d'esta i declararà aprovat el programa d'actuació integrada elegit.
b) Ordenarà 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 Comunitat Valenciana, de conformitat amb l'apartat 3 d'este article.
c) Citarà l'urbanitzador electe per a subscriure el conveni de programació, transcorreguts quinze dies des de la publicació indicada en l'apartat anterior. Si l'urbanitzador desatén la citació, perdrà el seu dret, i podrà passar este al candidat següent.
2. El 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 dels

licitadors exclosos i els motius que justifiquen la seua exclusió, els motius pels quals s'han rebutjat ofertes que es consideren anormalment baixes, i identificació de l'adjudicatari 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.

3. Els programes entren en vigor als quinze dies de la publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana o en el butlletí oficial de la província del text íntegre del conveni de programació o normes d'actuació. En esta publicació, s'haurà d'expressar el número de registre i la data d'inscripció en el Registre de programes d'actuació.

4. La garantia provisional prestada per l'urbanitzador seleccionat es mantindrà fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, moment en què haurà de constituir la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació.

Subsecció IV. Possibles accions després de la designació de l'urbanitzador

Article 128. Règim especial de revisió de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador

Sense perjuí del que disposa l'article 126.5 d'esta llei, l'adjudicació de la condició d'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 establit en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 129. 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 els afectats per l'actuació més costosa a càrrec dels d'altres que es beneficien d'aquella, per concentrar-se, en estes, obres o sobrecostos d'utilitat comuna, d'acord amb l'article 146 d'esta llei.

3. L'incompliment per un urbanitzador de les condicions que afecten el desenrotllament 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 complixen els requisits de solvència exigibles per a això.

Article 130. Dret de reintegrament de gastos de projectes

Els proponents d'alternatives o documents tècnics triats, o d'aplicació per al desenrotllament del programa d'actuació integrada, si no resulten designats urbanitzadors, podran reclamar d'este, llevat de pacte en contra, a càrrec de la primera quota de les càrregues d'urbanització, el dret de reintegrament dels gastos de projectes, degudament justificats, i incrementats amb un premi del vint per cent.

CAPÍTOL IV. L'execució del programa d'actuació integrada

Secció I. Disposicions generals d'aplicació a l'execució dels programes d'actuació integrada

Article 131. Règim jurídic dels programes d'actuació integrada

L'execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regiran per les bases de programació, pel que establix esta llei i les normes que la despleguen i, en tot allò no hi previst, pel que disposa la legislació sobre contractes del sector públic.

Article 132. Vinculació al contingut del programa i responsabilitat de l'urbanitzador

1. Els programes d'actuació integrada hauran d'executar-se d'acord amb el contingut dels seus documents, sense perjuí de les prerrogatives establides a favor de l'administració actuant d'acord amb esta llei.

2. L'urbanitzador ha de complir les seues funcions amb professionalitat i eficiència empresarial, i s'ha d'ajustar a les regles fixades pel programa d'actuació integrada dins del marc legal i als compromisos que va contraure en l'aprovació d'este.

3. L'urbanitzador respondrà, davant dels afectats, dels danys i perjuís que els cause, excepte quan actue executant ordes directes de l'administració.

4. L'incompliment de l'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 133. Principi de compte i risc

L'execució del programa d'actuació integrada es realitzarà a compte i risc de l'urbanitzador, sense perjuí del que establix esta llei respecte dels casos de força major i de retaxació de càrregues.

Article 134. Prerrogatives de l'administració

Dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes assenyalats en esta llei, 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'esta.

Article 135. 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 estos 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 puga 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 servicis.

b) Inadequació del programa d'actuació integrada per causes objectives que determinen la seua falta d'idoneïtat, 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 servici anticipada d'una part d'estes.

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 puga complir finalitats noves no previstes en la documentació preparatòria d'este.

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'estes no podrà superar este límit.

4.t Quan l'alteració excedisca el vint per cent de l'ús del terreny o de l'aprofitament de l'actuació.

5.t En qualssevol altres casos en què puga presumir-se que, si s'haguera conegut prèviament la modificació, haurien concorregut al procediment d'adjudicació altres interessats, o que els licitadors que hi van prendre part hagueren presentat alternatives tècniques o proposicions juridicoeconòmiques substancialment diferents de les formulades.

4. Les modificacions acordades per l'administració seran obligatòries per a l'urbanitzador.

5. En qualssevol altres casos als previstos en este 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 esta llei.

Article 136. 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 modificar el programa d'actuació integrada, l'ajuntament haurà de:

a) Donar audiència a l'urbanitzador i, si és el cas, a l'entitat avaladora, per un termini no inferior a deu dies, perquè puga formular les consideracions que considere convenients.

b) Obtindre informe previ del Servici Jurídic i del Servici Tècnic corresponent de l'administració actuant. Si la modificació comporta algun compromís addicional per a l'administració, s'haurà d'obtindre així mateix el corresponent informe de fiscalització del servici corresponent de l'administració actuant.

c) Obtindre informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, quan la modificació comporte que la seua quantia, aïlladament o acumulativament, siga igual o superior al deu per cent del preu primitiu del contracte o a sis milions 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 137. Suspensió temporal del programa d'actuació integrada per causes ambientals imprevistes

En el cas en què, una vegada aprovat el programa d'actuació i el pla que l'empara, legalment sotmés a avaluació ambiental i territorial estratègica, el promotor, l'òrgan substantiu o l'urbanitzador tingueren coneixement de qualssevol circumstàncies que determinen la incorrecció de la declaració ambiental i territorial estratègica, tant per fets o circumstàncies de succés posterior a esta última, com per fets o circumstàncies anteriors que, en el seu moment, no van ser o no van poder ser objecte de l'adequada valoració, els posarà en coneixement de l'òrgan ambiental i territorial i s'adoptaran les mesures cautelars imprescindibles per a previndre els possibles impactes que pogueren produir-se. En estos casos, se seguirà el procediment que per a estos casos regula la legislació estatal sobre avaluació ambiental.

Secció II. Relació entre l'urbanitzador i els propietaris

Article 138. Principi de llibertat de pactes

Les relacions entre els propietaris i l'urbanitzador es regiran pels pactes lícits que lliurement convinguen. En defecte d'acord voluntari, regiran les regles establides en esta llei. 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 establisca per a les persones afectades per este.

Article 139. Drets i deures bàsics del propietari

1. El propietari té dret:

a) Al fet que l'urbanitzador complisca els seus compromisos amb diligència empresarial.

b) A obtindre de l'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'esta llei, i obtindre l'aprofitament corresponent, en justa distribució de beneficis i càrregues, o a abstindre's de participar, i exigir l'expropiació de la seua propietat, en els termes establit en esta llei i en la legislació estatal en matèria de sòl i expropiació forçosa.

2. Els propietaris afectats per l'actuació, si opten per adherir-se al programa d'actuació, tenen els deures legals de:

a) Cedir, equidistribuir i sufragar la urbanització, retribuint a l'urbanitzador per la seua tasca.
b) Proporcionar informació sobre la seua propietat, de conformitat amb l'article 87 d'esta llei.
c) Facilitar l'ocupació de les seues finques quan siga necessària per a executar el programa d'actuació.

Article 140. Posicions bàsiques del propietari davant del programa d'actuació integrada i els seus efectes

1. Els propietaris afectats 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 del propietari, la indemnització econòmica corresponent a l'immoble, d'acord amb la valoració calculada de conformitat amb la legislació de l'Estat sobre valoracions, sense reconéixer-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 esta llei i en la legislació estatal de sòl. Els propietaris que s'adherixen al programa d'actuació integrada estan obligats 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'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 al propietari la seua facultat d'exercir accions fundades en dret per a 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 141. Citació als propietaris perquè decidisquen sobre la seua participació en el programa d'actuació integrada

1. Abans de l'aprovació de la reparcel·lació, l'administració actuant remetrà als propietaris afectats 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 als 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 retribuïsca en diners.
4.t Condicions de la retribució en sòl.
5.t Citació als propietaris perquè es pronuncien respecte d'això. Les magnituds econòmiques s'expressaran per metre quadrat de sòl o drets aportats. S'advertirà que estos 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 in-

demnització individualitzada que correspondria a l'interessat per preexistències que hagen de demolir-se en execució del programa d'actuació integrada.

f) Recordatori als propietaris 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'este 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, als propietaris d'edificacions consolidades, sobre els drets que els reconeix esta llei.

Article 142. L'adhesió al programa d'actuació integrada: termini i forma per a efectuar-la

1. Els propietaris interessats 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 este fi, disposaran del termini mínim de dos mesos des que l'urbanitzador 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, el propietari 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'aclariment suplementari que siga procedent. El termini establit s'aplicarà tant per a pronunciar-se com per a prestar garanties.

L'adhesió tardana s'admetrà, amb consentiment de l'urbanitzador, quan constituïsca ratificació d'actes o manifestacions prèvies i indiciàries de la voluntat d'adhesió i l'extemporaneïtat no pertorbe el desenrotllament 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 ambigüitat, 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 el propietari 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 establix esta 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'urbanitzador reconeguen i admeten o rebutgen determinades premisses o preus. Una vegada admeses o rebutjades, no es donarà nou termini al propietari per a tornar a triar el seu posicionament.

Article 143. Modalitats de retribució a l'urbanitzador

1. Els propietaris retribuïxen a l'urbanitzador en metàl·lic o en terrenys, o en la modalitat de retribució mixta, segons manifesten en el seu escrit d'adhesió al programa d'actuació integrada, els gastos pressupostats en este com a màxim, de conformitat amb l'article 144 d'esta llei, sense perjuí de la retaxació de càrregues. La correlació entre el cost dinerari de les càrregues i el valor del sòl es determina en el programa d'actuació integrada per mitjà del coeficient de canvi, excepte un altre acord entre els interessats.

2. La retribució serà en metàl·lic quan la consolidació de l'àmbit impedisca materialment la retribució en terrenys.

3. La retribució en terrenys pot ser establida amb caràcter forçós quan els terrenys que així siguen adquirits per un urbanitzador públic corresponguen a la reserva legal destinada a viven-

des de protecció pública i es valoren de conformitat amb el preu màxim que se seguisca d'eixa vinculació.

4. Es presumix elegida la retribució en terrenys a falta de constitució de garantia per la totalitat de l'import del pagament en metàl·lic, en la forma deguda i dins del termini, en la part no garantida. Esta circumstància haurà de notificar-la l'urbanitzador a l'administració i al propietari.

5. Les càrregues variables sorgides després de l'aprovació del projecte de reparcel·lació es retribuiran en metàl·lic.

Article 144. Càrregues d'urbanització del programa d'actuació integrada

1. Són càrregues d'urbanització, en la categoria de càrregues fixes, als efectes d'esta llei:

a) Les obres programades necessàries per a la consecució dels objectius legals del programa d'actuació integrada enunciats en l'article 110 d'esta llei.

b) La redacció dels projectes tècnics i la direcció d'obra necessaris amb el fi indicat abans.

c) Els gastos de gestió de l'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'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'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 propietaris per obres d'urbanització que ja hagen sufragat i siguen útils a l'actuació.

c) Els gastos per reallotjament i retorn d'ocupants a què estos 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 146 d'esta llei.

L'import total de les càrregues d'urbanització variables es repercutirà entre tots els propietaris en règim d'equidistribució. Posteriorment, s'assignarà a cada propietari 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'urbanitzador. Este 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 93.3 d'esta llei.

Article 145. Càrregues de l'actuació a compte de cada propietari individual

Són càrregues de l'actuació que seran a compte de la propietat de cada finca i no imputables al programa d'actuació 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 servicis de mediació, peritatge o arbitratge previstos en el programa d'actuació integrada meritats a instàncies d'un propietari individual, llevat que corresponguen a l'urbanitzador o al programa d'actuació integrada.

Article 146. 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 estes a mesura que es desenrotllen 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 establisca 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 147. 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'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'urbanitzador.

3. La tramitació de la retaxació de càrregues podrà iniciar-se d'ofici o a instància de l'urbanitzador, exigix audiència dels afectats, pel termini d'un mes, i l'aprovació per l'òrgan que va aprovar el programa d'actuació integrada en el termini de tres mesos des del seu inici.

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 als propietaris, l'urbanitzador podrà renunciar a la seua comanda, excepte renúncia a percebre l'excés sobre este vint per cent.

5. Els propietaris que retribuïsquen en sòl, després d'haver-lo aportat, pagaran la retaxació de càrregues en metàl·lic, excepte acord amb l'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 interés públic després de l'aprovació del programa d'actuació integrada, seran a càrrec de l'administració ordenant. Els increments de cost imputables a un tercer, com ara companyies subministradores, només justifiquen la retaxació si l'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 148. 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'urbanitzador i sufragades pels propietaris 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 reintegrament 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. [7]

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 servicis que excedisquen les seues necessitats pròpies.

[7] Apartat 1 de l'article 148, redactat per l'article 96 de la **Llei 13/2016, de 29 de desembre**.

Secció III. Pagament de la retribució a l'urbanitzador

Article 149. Pagament de la retribució a l'urbanitzador

1. Quan el propietari opte per la retribució a l'urbanitzador en sòl, el pagament es realitza en el projecte de reparcel·lació.

2. Quan el propietari opte per la retribució a l'urbanitzador en metàl·lic, el pagament es materialitza per mitjà de l'ingrés de l'import corresponent en el patrimoni de l'urbanitzador, segons el compte de liquidació i el pla de pagaments establit en la reparcel·lació, o aprovats posteriorment. Per al cobrament dels pagaments l'urbanitzador girarà quotes d'urbanització, amb l'autorització prèvia administrativa de cobrament. Esta 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'urbanitzador.

3. Les quotes d'urbanització es meritaran a mesura que l'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 suplements en la liquidació provisional requerixen audiència als afectats abans de la seua aprovació administrativa.

5. Els requeriments de pagament de les quotes d'urbanització, de l'urbanitzador al propietari, 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 este efecte, l'autorització per a executar garanties pot ser instada per l'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'urbanitzador.

8. En tot allò no previst en este article respecte del pagament de les quotes d'urbanització, regirà el que establix 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 150. Garanties de compliment de les obligacions urbanístiques

1. Les garanties urbanístiques que haja de presentar l'urbanitzador a favor de l'administració o dels propietaris afectats, o les que estos aporten en benefici d'esta o aquell, siga per al desenrotllament 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 substituïsca 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 un bé lliure de càrregues, d'ocupants i de compromisos comercials que dificulten la futura liquidació. El seu valor ha de garantir amb suficiència l'obligació de la qual responen, segons taxació recent.

2. L'execució de garanties requerix 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 l'obligat.

4. La llei no empara la responsabilitat personal il·limitada del propietari no urbanitzador pels seus deutes urbanístics, qui només respon amb les garanties personals o reals prestades.

Article 151. Garantia de promoció del programa d'actuació integrada

1. En atenció a les circumstàncies concurrents, l'ajuntament podrà exigir als licitadors la constitució d'una garantia provisional que responga del manteniment de les seues ofertes fins a

l'aprovació del projecte de reparcel·lació, i que haurà de justificar suficientment en l'expedient les raons de la seua exigència. Esta garantia no podrà ser superior al dos per cent de l'estimació aproximada de les càrregues del programa d'actuació integrada efectuada per l'ajuntament.

2. Els urbanitzadors designats asseguraran els seus compromisos amb una garantia definitiva del cinc per cent del valor de les càrregues d'urbanització previstes en el programa d'actuació integrada. Esta fiança respon de les seues obligacions generals davant de l'administració i és independent i addicional respecte a les previstes per esta llei en desplegament del programa d'actuació integrada que regulen els articles següents. Les bases de programació podran augmentar justificadament l'import de la garantia definitiva fins al deu per cent. Esta garantia es constituirà abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

En els casos de gestió directa per mitjà d'empresa o societat del sector públic, haurà de constituir-se la garantia prevista en este apartat.

3. En gestió directa, l'administració que assumisca l'execució d'un programa d'actuació integrada ha de comprometre crèdit, a càrrec del seu pressupost, que li permeta assumir els gastos d'urbanització en la mesura necessària per a fer front a la retribució en sòl, i, si és el cas, la finançament de les obres d'urbanització.

Article 152. Garantia d'aportació a favor del propietari

1. L'urbanitzador, amb motiu de la reparcel·lació, ha de garantir el valor íntegre de les parcel·les rebudes dels propietaris que li retribuïxen en sòl, per mitjà de garantia en alguna de les modalitats previstes en l'article 150 d'esta llei.

2. Esta 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 aquells propietaris 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'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 inscriptible 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, esta circumstància constarà en la inscripció, i arreplegarà així mateix la forma en què haurà de cancel·lar-se esta titularitat fiduciària si l'urbanitzador complix les seues obligacions. També es podrà establir que l'adjudicació a l'urbanitzador dels terrenys corresponents a la retribució es faça sota la condició suspensiva del fet que els efectes translatius de la propietat es demoren fins que s'execute l'obra d'urbanització.

Article 153. Garantia de retribució a l'urbanitzador

1. En optar un propietari per la retribució en metàl·lic a l'urbanitzador, els terrenys de la seua propietat inclosos en l'àmbit de l'actuació, i els adscrits a esta, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures urbanístics, de conformitat amb el que establix la legislació estatal de sòl. L'afecció real podrà substituir-se per garantia financera o garantia hipotecària, d'acord amb l'article 150 d'esta llei i en els termes de la legislació estatal de sòl respecte de les obligacions derivades del compte de liquidació provisional. No obstant això, s'haurà de mantindre l'afecció real o, si és el cas, la garantia financera que establisca l'urbanitzador i aprove l'administració, respecte de la diferència entre la liquidació provisional i la definitiva.

2. L'afecció real de la propietat dels que retribuïsquen en terrenys desapareixerà després de l'aprovació de la reparcel·lació.

3. Una vegada aprovat el compte de liquidació definitiva, podrà cancel·lar-se l'afecció real a instància del titular del domini o qualsevol altre dret real sobre la finca, i adjuntar a la sol·licitud el certificat de l'òrgan actuant expressiu d'haver sigut garantit per mitjà de fiança el compte de liquidació definitiva referent al compte de què es tracte.

Article 154. 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 155. 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 178.1 d'esta llei, pot ser suplida, en benefici del propietari que retribuïx, 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'urbanitzador amb altres empresaris

Article 156. L'empresari constructor

1. Es denomina empresari constructor el responsable d'executar el projecte d'urbanització o projectes d'obres que desenrotllen 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 establisca 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'urbanitzador en pública licitació, el qual serà convocat i adjudicat per mitjà d'un procediment de contractació d'acord amb este article i la legislació de contractes del sector públic.

b) El procés de selecció de l'empresari constructor utilitzarà com a pressupost màxim i base de licitació el pressupost de contracta establit en l'adjudicació del programa d'actuació integrada, i ha de vetlar 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 als propietaris.

c) L'urbanitzador ha de justificar, davant de l'administració, que la selecció de l'empresari constructor complix els criteris i les normes que la regixen, 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 desenrotllarà sota fe pública notarial o administrativa i la documentació acreditativa del compliment de l'anterior serà accessible als propietaris interessats i estarà depositada en els arxius públics.

d) L'urbanitzador assumirà, per si mateix o per un tercer, 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 urbanitzador i empresari constructor té caràcter privat, sense perjuí del que establix este article. L'administració només intervindrà en esta relació per exigència d'interés públic fundada en dret. L'urbanitzador pot reservar-se la possessió civil de les obres, sense perjuí de les prerrogatives legals de l'administració respecte al domini públic.

Article 157. L'empresari constructor en la gestió directa

1. La contractació de l'empresari constructor 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 contractista es compromet a acceptar eixos termes. Si les postures de la subhasta són insuficients per a pagar a l'empresari constructor, este 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 servicis, per a encomanar també a l'empresari constructor l'elaboració del projecte de reparcel·lació i les tasques auxiliars d'esta. No podrà facultar-se al contractista per a ser retribuït en terrenys de forma diferent de la regulada abans.

Article 158. Cessió de l'adjudicació

L'urbanitzador, amb l'autorització prèvia expressa de l'administració actuant i per mitjà d'escriptura pública, pot cedir esta condició en favor de tercer que se subrogue en els seus drets i obligacions. El cessionari haurà de posseir els mateixos requisits i mèrits que li van ser exigits al cedent.

Article 159. Subcontractació

1. L'urbanitzador podrà subcontractar amb tercers 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 dels seus empresaris col·laboradors, abstindre's de

contractar amb aquells que estiguen legalment incapacitats o inhabilitats per a l'exercici d'estes funcions i mai dispensar-los condicions més desfavorables de les que, per llei, protegixen els subcontractistes del sector públic.

2. Els subcontractistes quedaran obligats davant de l'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 160. Finalització normal del programa d'actuació integrada

El programa d'actuació integrada conclou amb la recepció o posada en servici de les obres d'urbanització.

Article 161. Recepció i conservació de la urbanització

1. Les obres d'urbanització públiques seran rebudes per acte exprés de l'administració en el termini de tres mesos des del seu oferiment formal. No obstant això, transcorreguts tres mesos des de l'oferiment sense que hi haja resolució expressa de l'administració, les obres s'entendran rebudes. També s'entendran rebudes des que queden obertes a l'ús públic. Des de la recepció expressa o des que queden obertes a l'ús públic, quedaran en període de garantia durant dotze mesos, en els quals l'urbanitzador respondrà dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat este període, procedirà 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 perjuí de les accions, fins i tot civils, que assistisquen l'administració o els administrats, per danys derivats de vicis ocults.

4. La conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'ajuntament des de la seua recepció, sent abans de l'urbanitzador, excepte la reparació de vicis constructius. No tindrà validesa tot pacte o disposició que pretenga traslladar eixa competència a persones privades, propietaris o associacions de propietaris, sense col·laboració i control públic o sense condicions o per temps indeterminat.

5. La conservació de les obres d'urbanització es podrà realitzar per gestió directa o per gestió indirecta. En el cas de gestió indirecta, la contractació de la conservació de la urbanització es realitzarà de conformitat amb la legislació de contractes del sector públic. No obstant això, els administrats podran constituir i integrar-se voluntàriament en associacions privades de conservació de la urbanització, l'objecte dels quals siga la conservació de les obres públiques d'urbanització i el manteniment de servicis extraordinaris que siguen d'interés particular, circumstància esta que té una especial consideració en l'adjudicació del contracte. En estos casos, en la relació contractual podrà concertar-se amb l'administració que esta sufragarà el manteniment dels servicis ordinaris per mitjà d'aportació financera a favor de les entitats col·laboradores, i serà a càrrec d'estes la conservació de les obres i servicis extraordinaris d'interés particular.

Article 162. 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 90 d'esta llei.

El compte de liquidació definitiva i els canvis o suplements en la liquidació provisional requerixen audiència dels afectats abans de la seua aprovació administrativa.

Article 163. Finalització anormal del programa d'actuació integrada. Caducitat i resolució

1. L'administració acordarà la finalització del programa d'actuació integrada quan es produïsca la caducitat del seu terme. La caducitat donarà lloc, segons els casos, a les conseqüències previstes respecte de la renúncia o la remoció del programa d'actuació integrada.

2. L'administració acordarà la resolució del programa d'actuació integrada per:

a) Remoció de l'urbanitzador en les seues funcions, sense substitut autoritzat.

b) Renúncia de l'administració a la programació o de comú acord amb l'urbanitzador.

3. Així mateix, l'administració podrà 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 establix esta llei.

4. Els canvis regulats en les lletres a i b de l'apartat 3 d'este article s'adoptaran preveient les compensacions econòmiques que, si és el cas, siguen procedents a favor de l'urbanitzador o dels propietaris.

5. La renúncia, unilateral de l'administració o per mutu acord, mitjançant causa justificada, donarà lloc, en la mesura procedent, a la devolució de garanties i, si és el cas, a la compensació a l'urbanitzador.

6. L'acord que cancel·le o resolga el programa d'actuació integrada es publicarà en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, després de la comunicació prèvia al Registre de Programes d'Actuació.

7. El termini per a resoldre el procediment de resolució de l'adjudicació dels programes d'actuació integrada serà de vuit mesos. [8]

Article 164. Remoció de l'urbanitzador en les seues funcions

1. La remoció de l'urbanitzador sense mutu acord o amb reconeixement de dret a indemnització requerix, després de l'audiència dels afectats, dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. Serà revocada la comanda a l'urbanitzador quan incórrega en:

a) Infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus, en relació amb l'àmbit programat.

b) Obstaculització de l'exercici dels drets i deures urbanístics dels afectats per la programació o 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 una altra infracció dels deures de l'urbanitzador directament imposats per la llei o estipulats amb caràcter essencial en el conveni de programació.

d) Inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns, excepte pròrroga expressa i justificada.

e) Renúncia injustificada.

f) Incapacitat legal sobrevinguda de l'urbanitzador per a l'exercici de la seua tasca, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.

3. L'acord de revocació comportarà, després de la ponderació 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 perjuís irrogats a l'administració o als afectats.

Article 165. Conseqüències objectives de la caducitat o resolució del programa d'actuació integrada

L'acord de caducitat o resolució del programa d'actuació integrada establirà el que calga per a concloure l'actuació i podrà:

a) Declarar l'edificabilitat d'aquells solars el propietari dels quals haja contribuït legalment a les càrregues d'urbanització.

b) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en què, atés l'avançament de les obres d'urbanització, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades; i autoritzar, si és el cas, que el propietari de la parcel·la complete la urbanització en règim d'actuació aïllada; i mantindre la resta dels terrenys en alguna de les situacions a què fan referència els apartats següents.

c) Declarar la subjecció de l'àmbit de l'actuació, o de part d'este, al règim del sòl urbanitzable sense programació o del sòl no urbanitzable.

d) L'administració, en cas de mantindre la gestió indirecta del programa d'actuació integrada, podrà requerir els que van formular proposicions juridicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'orde derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 126 d'esta llei, a fi que accepten l'adjudicació i prosseguisquen l'execució del programa d'actuació.

[8] Apartat 7 de l'article 163 redactat per la **Llei 21/2017, de 28 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 8202 de 30.12.2017) Ref. Base de dades 011729/2017.

e) Subsidiàriament, incoar, si es considera oportú, les actuacions necessàries per a acordar una nova programació del terreny en què el nou urbanitzador, o l'administració en cas d'optar per la gestió directa, assumisca les obligacions de l'antic, afectant els béns i recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada a executar la que la substituïsca.

f) Excepte perjuí per a l'interés públic o tercer sense culpa, es podrà disposar:

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

2.n La devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, en metàl·lic o en terrenys, efectivament satisfetes i no aplicades a la seua destinació, als propietaris de terrenys en els quals no s'escometrà una nova programació, amb modificació prèvia, pel mateix procediment seguit per a la seua adopció, dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa d'actuació cancel·lat.

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

g) Començar, si és el cas, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguen pertinents, que dirimisquen i declaren les responsabilitats i les penalitzacions corresponents i acorden la confiscació de garanties i la imposició de sancions quan calga.

h) També podrà acordar-se la directa intervenció gestora de l'administració per a la prossecució provisional del programa d'actuació mentres se soluciona la resolució i, si és el cas, nova adjudicació.

i) Estendre l'acta de recepció de la urbanització amb les tatxes que corresponguen, realitzar el mesurament i la liquidació de les obres d'urbanització realment executades i, si és el cas, entregar-la al nou urbanitzador.

CAPÍTOL V. Programes per al desenrotllament d'actuacions aïllades

Article 166. Iniciativa per al desenrotllament d'actuacions aïllades

1. La iniciativa per a la formulació del programa 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 els particulars a través de la gestió indirecta, podran promoure iniciatives de programa per al desenrotllament d'actuacions aïllades.

3. 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 estos estigueren en règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució del propietari.

4. Als efectes d'esta llei, té la disponibilitat civil qui tinga poder de disposició sobre propietats que siguen suficients per a ser adjudicatari 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 167. 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 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 l'adjudicatari 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 d'una actuació aïllada

ha de garantir el cost de les indemnitzacions i els preus justos, els gastos del pla de reallotjament i retorn i la totalitat del cost de les obres d'urbanització, si haguera que realitzar-les.

c) Proposició juridicoeconòmica, que preveja els aspectes següents:

1.r Desenrotllament de les relacions entre l'adjudicatari 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 l'adjudicatari.

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 propietari, es formularà una proposta de preu d'adquisició de l'immoble, a títol de beneficiari privat de l'expropiació forçosa, o proposta de pagament de la totalitat dels costos d'execució, per mitjà de l'atribució a l'adjudicatari, en règim de reparcel·lació 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 reallotjament i retorn.

Article 168. 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 als propietaris del sòl de l'àmbit de l'actuació. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió pels propietaris, la condició de promotor podrà atribuir-se, en règim de gestió indirecta, a un particular o empresa mixta.

2. El promotor designat per a la gestió d'un programa d'actuació aïllada quedarà subjecte a l'estatut de l'urbanitzador regulat en esta llei 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 pels propietaris serà establit en el capítol III del títol III del llibre I. En el supòsit de gestió indirecta, serà l'establit per als programes d'actuació integrada en esta llei. En este 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 (venda, 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 este article és aplicable als casos de programació en règim d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució del propietari, en allò no previst en la secció III del capítol I del títol III del llibre II d'esta llei.

5. Els programes d'actuació aïllada es regiran en allò que no preveu este capítol per la regulació establida en esta llei per als programes d'actuació integrada.

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

Article 169. Les agrupacions d'interés urbanístic

Els propietaris de terrenys podran constituir-se com a agrupació d'interés urbanístic sempre que esta posseïsca els requisits següents:

a) Integrar els propietaris de terrenys que representen més de la mitat de la superfície afectada de l'àmbit d'un programa d'actuació. S'acreditarà 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 esta.

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'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 i Entitats Urbanístiques Col·laboradores. La ins-

cripció dotarà l'agrupació de personalitat juridicopública. 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, 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'esta fins que esta haja sigut objecte de liquidació. La finca ja vinculada a una agrupació no podrà adscriure's a una altra.

e) Reconéixer el dret a adherir-se a favor dels tercers propietaris afectats pel programa d'actuació, en les mateixes condicions i anàlegs drets que els fundadors.

Article 170. Registres de Programes d'Actuació i 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 171. Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar

1. Els municipis mantindran en condicions de pública consulta un Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar, en el qual s'inclouran els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals existisca una orde d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Esta inclusió té només efectes declaratius, susceptibles de ser extingits per mitjà de prova en contra.

2. La inclusió d'un immoble en el Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar haurà de notificar-se al registre de la propietat.

3. La inclusió s'efectuarà amb expressió de la causa que la determina, la descripció de l'immoble afectat i, si és el cas, les declaracions administratives respecte a l'incompliment de deures urbanístics del propietari. Per a la seua constància en el registre de la propietat, bastarà amb el certificat administratiu que complisca els requisits de la legislació hipotecària i transcriga l'orde d'execució o la declaració d'inclusió i n'acredite la notificació al titular registral.

Article 172. Registre Autonòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic

1. En el Registre Autonòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic s'inscriuran els instruments d'ordenació del territori i planejament urbanístic esmentats en l'article 14 d'esta llei, una vegada aprovats per l'administració competent i haver sigut depositats i inscrits en la forma indicada en l'annex IX d'esta llei.

2. Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme el control i la custòdia del Registre Autonòmic d'Instruments de Planejament 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 Autonòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic s'organitzarà per municipis i contindrà per a cada un d'estos:

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 fermes 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'esta llei. A la vista de la documentació remesa, si esta està completa, l'encarregat del registre practicarà l'assentament i depositarà la documentació, i s'haurà d'emetre a este efecte el certificat registral, en un termini no superior a deu dies. Quan de

l'examen de la documentació es deduïsca l'absència o la deficiència d'esta, l'encarregat 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 55 d'esta llei.

6. L'administració titular del registre posarà a disposició dels ciutadans, de forma gratuïta, la informació i la documentació accessible que existisca en este registre per mitjà de xarxes obertes de telecomunicació.

7. S'efectuarà la cancel·lació de la inscripció quan, per qualsevol circumstància, es produïsca 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 173. Contingut i efectes dels convenis urbanístics

La subscripció de convenis urbanístics està subjecta a les limitacions d'esta llei 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 174. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització definixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans que desenrotllen, als quals han d'ajustar-se. Es redactaran amb la precisió suficient per a poder executar-los fins i tot sota la direcció d'un tècnic diferent del seu redactor.

2. Les obres públiques d'urbanització s'ajustaran a un projecte d'urbanització aprovat prèviament. Este projecte, llevat que es tramite juntament amb el programa d'actuació, requerix informació pública, per vint dies com a mínim, amb adequada difusió perquè puga 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'autoritzaran directament, subjectes a llicència, si complixen la normativa municipal que les regule.

Article 175. Documentació i tramitació dels projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització comprendran els documents següents:

a) Memòria descriptiva de les característiques de les obres.

b) Plànols d'informació, de situació en relació amb el conjunt urbà, de projecte i de detall.

c) plec de condicions tècniques.

d) Mesuraments.

e) 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.

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.

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 juridicoeconòmica del programa.

2. Els projectes d'urbanització que es formulen independentment d'un programa es tramitaran d'acord amb el procediment establit per als estudis de detall en els termes que recull l'article 57 d'esta llei.

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 176. Règim dels terrenys subjectes a actuació aïllada

En els solars o terrenys subjectes a actuació aïllada, mentres no siguen inclosos en un programa d'actuació o en un àmbit de reforma interior, els seus propietaris 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 104 d'esta llei, després d'acreditar la impossibilitat legal de procedir a l'edificació o transferència de l'aprofitament reservat.

Article 177. Condició jurídica de solar

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 establides per este.

2. Perquè les parcel·les tinguen la condició de solar, s'exigirà la seua dotació, almenys, amb estos servicis:

a) Accés rodat fins a estes 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'este servici ni les rondes perimetrals dels nuclis urbans, respecte de les superfícies contigus amb els seus marges exteriors, ni les vies de comunicació d'estos nuclis entre si, excepte en els seus trams de travessia i a partir del primer encreuament d'esta amb carrer propi del nucli urbà, cap a l'interior d'este.

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.

No justifica la dotació d'este servei l'evacuació a sèquies o fosses sèptiques, ni tampoc justifiquen esta dotació, llevat que el planejament autoritze sistemes d'autodepuració integral en casos excepcionals i en condicions adequades per a zones disseminades consolidades per l'edificació, amb una densitat inferior a quatre vivendes per hectàrea, però que manquen d'urbanització, siga quina siga la seua classificació urbanística.

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 adquirixen la condició de solar quan, a més de disposar dels servicis 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.

Article 178. Règim d'edificació dels solars

1. Les parcel·les que no tinguen la condició de solar per a ser edificades requerixen la conversió prèvia en solar o que es garantisca prou la seua urbanització simultània a l'edificació, per mitjà de 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, les quals hauran d'incloure esta condició en les transmissions de propietat o ús de l'immoble. La llicència urbanística que autoritze la simultaneïtat estipularà esta condició per a la seua eficàcia, que es farà també constar en les escriptures d'obra nova que s'atorguen i en les inscripcions que es practiquen.

2. Els solars o les parcel·les hauran de ser edificats, en els terminis i condicions establides pel planejament, i alçar i sufragar les càrregues d'urbanització que els graven i compensar, si

és el cas, l'excedent d'aprofitament. Per als casos d'atribució d'increment d'aprofitament establit per mitjà de la revisió o modificació del pla, s'haurà de satisfer la cessió de sòl dotacional corresponent segons esta llei i la del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, en els termes de l'article 77 d'esta llei.

3. Als efectes del que disposa esta llei, s'entén per parcel·la la superfície delimitada de conformitat amb el pla, susceptible de servir com a suport de l'edificació.

Secció II. Deure d'edificar, conservar i rehabilitar

Article 179. El deure d'edificació

1. Els propietaris de solars estan obligats a edificar-los en compliment del pla, dins dels terminis hi previstos. Estos terminis es fixaran atenent les circumstàncies econòmiques generals i les seues possibilitats individuals, sense que, en cap cas, puguen superar els sis anys des que fóra possible la seua edificació a instàncies de particular.

2. Els propietaris han d'iniciar l'edificació a què tinguen obligació i acabar-la en els terminis fixats pel pla i concretats en la llicència municipal.

Article 180. Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions

1. Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantindre'ls en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, i realitzar els treballs i obres necessaris per a conservar-los o rehabilitar en estos les condicions imprescindibles d'habitabilitat, seguretat, funcionalitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga pròpia. També tenen este deure els subjectes obligats d'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Els propietaris de tota edificació catalogada o d'antiguitat superior a cinquanta anys i els d'edificis els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent hauran de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'un informe d'avaluació, a càrrec d'un facultatiu competent, per a:

a) Avaluar el seu estat de conservació; en l'informe es consignaran els resultats de la inspecció, que almenys descriga els desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'estes; així mateix, deixarà constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior inspecció periòdica.

b) D'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, este informe inclourà l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici, i establirà si és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

c) El certificat de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut adient i per mitjà del procediment establit per a este per la normativa vigent.

3. L'eficàcia del certificat exigix remetre'n una còpia l'ajuntament. Al seu torn, l'ajuntament remetrà una còpia del certificat, legitimada pel secretari de l'ajuntament, per al seu depòsit en el registre de la propietat.

4. L'ajuntament podrà exigir dels propietaris l'exhibició dels certificats actualitzats d'inspecció periòdica de construccions. Si estes no s'han efectuat, podrà realitzar-les d'ofici a costa dels obligats.

Article 181. Límit del deure de conservació i rehabilitació

1. Els propietaris dels edificis i els altres obligats segons la legislació estatal de sòl han de sufragar el cost de les obres de conservació i rehabilitació que les construccions esmentades requerisquen per a complir el que disposen els articles anteriors, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació.

2. Quan una administració ordene al propietari d'un immoble l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen d'este límit, l'obligat 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, constitutiu d'este.

3. S'entén que les obres mencionades en el paràgraf anterior excedixen 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, este 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 182. Ordres d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció i expropiació dels immobles que incomplesquen aquestes ordres. [9]

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 deficients per a ser utilitzats.

b) Prendre les mesures necessàries per a exercir, si escau, la tutela i defensa dels interessos de les persones inquilines.

2. Els òrgans de la Generalitat competents en matèria de patrimoni cultural immoble podran, oït l'ajuntament, dictar les ordes a què fa referència l'apartat anterior respecte a edificis catalogats.

3. Les ordes 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'orde d'execució, que no podrà superar els sis mesos, el propietari 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'orde faculta l'administració per a adoptar una d'estes mesures:

a) Execució subsidiària a costa de l'obligat, fins al límit del deure de conservació.

En compliment de la funció social de la propietat, si el propietari fera cas omís de dos requeriments consecutius de l'administració, l'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 el titular d'aquesta, després d'acreditar el seu títol, sol·licite la llicència municipal pertinent en el cas d'edificació o rehabilitació i haja satisfet les despeses generades por 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'estes, d'un dècim del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir els gastos que genere l'execució subsidiària de l'orde 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 del propietari per incompliment del deure d'edificar.

6. Així mateix, en cas d'incompliment pel propietari del deure de rehabilitar, qualsevol interessat podrà iniciar els procediments establits en els articles 185 i 186 d'esta llei.

Article 183. Ordes d'adaptació a l'ambient

Els plans poden disposar l'obligatorietat d'executar obres d'adaptació dels edificis a l'ambient. Les ordes d'execució que es dicten en compliment d'eixes disposicions se subjectaran al règim establit en els articles anteriors. Estes ordes 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 del propietari

Article 184. Declaració d'incompliment i règim d'edificació forçosa

1. Transcorregut el termini per a iniciar o concloure l'edificació pel propietari, de conformitat amb l'article 179 d'esta llei, sense que s'haja complit l'obligació urbanística, l'administració podrà declarar l'incompliment del deure d'edificar, notificar als interessats esta declaració i la proposta d'inclusió dels béns afectats en el règim d'edificació forçosa, i inscriure'ls en el Registre Municipal de Solares i Edificis que s'han de Rehabilitar.

2. Els propietaris afectats disposaran, en tot cas, del termini d'un mes comptador des de la notificació per a oposar-s'hi. Transcorregut este termini o presentada oposició pel propietari,

[9] Article 182 redactat per l'article 97 de la **Llei 13/2016, de 29 de desembre**.

l'administració resoldrà sobre l'aplicació del règim d'edificació forçosa, comunicant-ho, si és el cas, al registre de la propietat per a la seua inscripció.

3. El règim d'edificació forçosa legitima qualsevol persona física o jurídica, amb capacitat suficient, per a promoure un programa d'actuació per a l'edificació del solar, i es donarà audiència al propietari pel termini d'un mes.

4. Vençut el termini d'audiència al propietari, l'ajuntament podrà tramitar un programa d'actuació aïllada encaminat a l'edificació del solar o actuació sobre l'edifici, fins i tot contra l'oposició de l'amo, i, excepte concert d'este amb el promotor, s'executaran per expropiació.

5. A falta d'iniciatives de programa d'actuació aïllada o d'alternatives tècniques acceptables per a la seua execució, el solar podrà ser objecte de venda forçosa en pública subhasta. L'adquirent ha de comprometre's i garantir l'inici de la seua edificació en el termini d'un any, compromís que s'inscriurà en el registre de la propietat.

6. Les expropiacions derivades de les previsions d'este article s'ajustaran a les regles especials per incompliment de la funció social de la propietat regulades en l'article 103 d'esta llei.

7. Les mateixes regles d'este article són aplicables a l'incompliment reiterat d'una orde d'execució per a la rehabilitació, conservació o intervenció en un edifici.

Article 185. Declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar per iniciativa privada

1. [10] La declaració de l'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar podrà iniciar-se a instància de particular davant de l'administració actuant, que haurà de reunir els requisits substantius i documentals que s'establesquen reglamentàriament i, com a mínim, els següents:

a) Fonamentació de l'incompliment del deure pel propietari de l'immoble, sobre la base de la informació demanada a l'efecte pels registres públics administratius, en virtut del dret d'informació establert en la legislació estatal de sòl.

b) Documentació comprensiva d'una memòria tècnica i jurídica, que justifique l'edificació o rehabilitació de l'actuació aïllada i l'interès general de l'actuació, com també els terminis previsibles per a això, acompanyada de document acreditatiu de constitució d'una garantia provisional, per import mínim del dos per cent del cost total estimat de les obres objecte de l'actuació proposada.

c) Es dipositarà l'anterior documentació davant del secretari de l'ajuntament o, si no es fa així, es protocol·litzarà en una notaria de la localitat després de la presentació d'una còpia davant de l'ajuntament. En qualsevol dels dos supòsits l'ajuntament procedirà a la suspensió cautelar de l'atorgament de llicències en la finca objecte de l'actuació i se sol·licitarà al registre de la propietat un certificat de domini i càrregues de l'immoble, cosa que es farà constar mitjançant una nota marginal en aquest; i se sotmetrà a informació pública per un termini d'un mes anunciat en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana i en un periòdic de la província, i s'haurà de notificar, simultàniament o prèvia, i de manera expressa, a la propietat, perquè al·legue el que considere adequat al seu dret en el termini d'un mes des de la notificació.

2. Una vegada culminat el període d'informació pública, tota la documentació de l'expedient, preceptivament protocol·litzada pel notari, es traslladarà a l'ajuntament per a la seua consideració jurídica, que procedirà de la forma següent:

a) L'ajuntament, amb emissió prèvia dels informes tècnics preceptius, considerarà la procedència d'adoptar el procediment d'execució substitutiva i, per a això, convocarà el propietari i el particular interessat perquè, a la vista de les actuacions dutes a terme, manifesten les seues conclusions definitives respecte a l'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, i procedirà, en conseqüència, a la ratificació o l'alçament de la suspensió cautelar de llicències adoptada.

b) Serà procedent la declaració d'incompliment del deure quan quede demostrat que és per causes imputables a la responsabilitat del propietari i no derivades de decisions administratives que ho hagueren impedit. La declaració comportarà la inscripció de l'immoble en el Registre Municipal de Solares i Edificis que s'han de Rehabilitar, l'habilitació per a la convocatòria de concurs de selecció de programes d'actuació aïllada d'edificació o rehabilitació en substitució del propietari i la comunicació al registre de la propietat per a la pràctica de nota marginal a la inscripció de la finca corresponent.

c) No obstant això, abans de la resolució d'incompliment i després de la subscripció de conveni entre l'ajuntament i el propietari, es podrà acordar la convocatòria de concurs de programa d'actuació aïllada en substitució del propietari, sense aplicació de mesures sancionadores derivades de l'incompliment.

[10] Redacció que en fa l'article 119 de la **Llei 10/2015, de 29 de desembre**.

3. En cas d'inactivitat de l'ajuntament, l'òrgan competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat podrà declarar la situació d'execució per mitjà de programa d'actuació aïllada per substitució del propietari.

4. Els propietaris d'una actuació aïllada d'iniciativa privada que, voluntàriament i en el procediment d'audiència municipal, acorden el seu desenrotllament en règim concertat amb el promotor que haguera iniciat el procediment, podran participar-hi en els termes que conjuntament i lliurement establisquen.

En concret, podran rebre per mitjà de reparcel·lació horitzontal, 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.

Article 186. Programa d'actuació aïllada en substitució del propietari

1. La convocatòria d'ofici, siga per iniciativa municipal o a instància d'interessat, de concurs d'un programa d'actuació aïllada en substitució del propietari, es realitza de conformitat amb les regles següents:

a) Qualsevol persona està legitimada per a formular un programa d'actuació aïllada, edificatòria o rehabilitadora, en substitució del propietari i pretendre l'adjudicació de la seua execució prenent com a referent el procediment previst per als programes d'actuació integrada; l'adjudicatari comptarà amb les prerrogatives i les obligacions de l'adjudicatari d'estos últims programes, excepte les especificitats pròpies de l'edificació substitutòria.

b) El contingut del programa d'actuació aïllada en substitució del propietari ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació del promotor de costejar totalment l'execució, per conveni amb la propietat o per causa de l'incompliment d'esta, i ha d'incloure els documents propis d'un programa d'actuació aïllada.

2. L'aprovació dels programes d'actuació aïllada produïx, per a la parcel·la o el solar, els efectes següents:

a) En el règim de reparcel·lació forçosa o voluntària, l'adjudicació de la parcel·la o el solar en proindivís als efectes de la seua distribució en règim de propietat horitzontal, en la proporció resultant a l'adjudicatari del concurs juntament amb el propietari o propietaris i l'ocupació de la parcel·la per aquell, als efectes de la realització de les obres.

b) En el règim d'expropiació forçosa, l'obtenció de la parcel·la o el solar per l'adjudicatari del concurs, amb l'abonament previ del seu import, valorat d'acord als criteris establits en la legislació estatal de sòl, als efectes de la seua edificació com a propietari nou, en els termes establits en el programa d'actuació, del valor de l'expropiació se'n descomptarà el corresponent a la sanció per incompliment del deure, d'acord amb el que hi ha establit en l'article 185.2.b d'esta llei.

c) Constitució de garantia per l'import del programa d'actuació, incloent-hi els costos d'urbanització.

Article 187. Modalitats de participació dels propietaris

1. En el cas de l'actuació concertada regulada en l'article 185.4, o d'edificació forçosa de l'article 184.3, ambdós d'esta llei, els propietaris afectats per l'actuació podran participar-hi i rebran, per mitjà de reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici, la construcció o rehabilitació dels quals sufraguen, en justa proporció de beneficis i càrregues respecte a la seua aportació i adjudicació.

2. Alternativament, els afectats poden rebre, també per mitjà de reparcel·lació horitzontal, dependències construïdes, sense aportació dineària, a canvi de les seues primitives propietats, en règim d'equidistribució.

3. Els assistix, així mateix, el dret a autoexcloure's de l'actuació, i rebre compensació monetària pels seus béns, d'acord amb la legislació estatal en matèria de valoracions, sense assumir els riscos i beneficis d'aquella.

CAPÍTOL II. Situació de ruïna i intervenció en edificis catalogats

Article 188. 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, estanquitat i consolidació estructurals a un edifici o construcció, manifestament deteriorat, o per a restaurar en este les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació. No es considerarà,

a estos 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 el propietari acredite haver complit puntualment el deure d'inspecció periòdica realitzant diligentment les obres recomanades, almenys, en dos ocasions consecutives, i el cost d'estes, 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.

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 els ocupants legítims de la construcció i als titulars de drets sobre esta que consten en els registres públics, així com els òrgans competents quan resulte afectat el patrimoni històric. A este 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 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 dels interessats i la resolució de l'alcalde dictada a la vista de les al·legacions 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 tracte d'evitar-la amb el manteniment adequat i l'ús cuidadós 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 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, el propietari haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat. L'administració podrà concertar amb el propietari la seua rehabilitació. En defecte d'acord, pot ordenar-li que l'efectue, i atorgar-li l'ajuda corresponent.

Article 189. Amenaça de ruïna imminent

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 esta siga imprescindible per a impedir perjuís majors.

2. L'ajuntament serà responsable de les conseqüències que comporte l'adopció injustificada d'estes mesures, sense que això eximisca el propietari 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 establix l'article 188 d'esta llei.

4. L'adopció de les mesures cautelars a què fa referència este article determinarà la incoació automàtica d'un procediment contradictori per tal de determinar l'eventual incompliment, per part del propietari, del deure de conservació de l'edificació, d'acord amb els articles 184 i 185 d'esta llei.

Article 190. Intervenció en edificis catalogats

1. En les zones o entorns subjectes a protecció ambiental o en els edificis catalogats només poden realitzar-se les obres expressament autoritzades per llicència d'intervenció o disposades per orde d'execució municipal.

2. Si la intervenció afecta béns inscrits en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià o en tràmit d'inscripció, la intervenció correspondrà, en l'exercici de les seues atribucions a l'òrgan competent en patrimoni històric, la legislació del qual serà d'obligada observança.

Article 191. 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, mediant incompliment del deure normal de conservació, determinarà l'expropiació de l'immoble segons el que preveu esta llei, amb les conseqüències previstes en l'article 103.

CAPÍTOL III. Edificacions fora d'ordenació i zones semiconsolidades

Article 192. Fora d'ordenació

1. Els plans expressaran quines construccions erigides amb anterioritat a estos 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'estes 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, que, per ser transitòriament compatible amb les seues previsions, puga mantindre'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 este 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 193. 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 este fi, en el pla o en el projecte de reparcel·lació que el desenrotlle 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 sector en aplicar-li els aprofitaments tipus o regles d'equidistribució o altres índexs o estàndards generals, sinó que, posterior i autònomament, haurà de compensar el seu excedent d'aprofitament, en règim d'actuacions aïllades, quan el seu titular reedifique o inste un increment de construcció, un canvi d'ús o una rehabilitació que revisten un abast equivalent a la reedificació. D'això es deixarà constància en la descripció de la finca configurada en la reparcel·lació.

Article 194. Tractament de les situacions semiconsolidades en la reparcel·lació

1. Es podran adjudicar al seu antic titular les parcel·les netes lícitament consolidades, excepte quan això desequilibre la reparcel·lació per excés d'adjudicació sobre el seu dret. Es considera que hi ha desequilibri quan este excés supere un quinze per cent del valor de reedificació de la parcel·la i este també supere, en la mateixa mesura, el valor actual en venda de l'immoble ateses les seues condicions presents d'edificació.

2. Si, en la reparcel·lació, l'immoble s'adjudica a nou amo, s'indemnitzarà a l'anterior, bé per la construcció, quan participe en els beneficis de la reparcel·lació, o pel valor total previ de la seua finca excloent-ne estos beneficis, quan no s'haja adherit al programa.

3. L'adjudicació a favor del seu amo de la parcel·la neta s'efectuarà en tot cas com a nova finca registral i la resta de la finca serà sempre inclòs en el projecte de reparcel·lació, siga quin siga el posicionament de l'amo respecte al programa.

4. L'excés d'edificació consolidat fora d'ordenació no consumix aprofitament ni computa com a adjudicació, encara que quede en propietat i benefici del seu antic titular.

Article 195. Deures urbanístics dels propietaris en situacions semiconsolidades

1. El propietari de l'edifici lícitament consolidat contribuïx al pagament de les quotes d'urbanització quan esta li oferisca un augment immediat en el valor comercial de la seua propietat, sense que li siguen exigibles altres costos que superen este augment de valor, ni costejar obres o servicis diferents dels que específicament el generen. De la quota que li correspondria en la reparcel·lació, per estos servicis concrets, es deduirà una part proporcional a compte dels que abans ja disposara, i s'haurà d'elaborar una memòria econòmica justificativa a estos efectes.

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 tercers afectats, 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 preferix 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 196. 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. Mentres 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 perjuí 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 establisca la legislació específicament aplicable.

4. Totes les edificacions i activitats que s'autoritzen en sòl no urbanitzable s'ajustaran a l'ordenació aprovada i a la normativa que regula la prevenció del risc d'incendis forestals i disposaran d'adequats sistemes de depuració dels abocaments i residus que generen.

Article 197. Ordenació d'usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable

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

a) Construccions i instal·lacions agrícoles, ramaderes, cinegètiques o forestals, com també les destinades a piscifactories de terra, que siguen les estrictament indispensables per a l'activitat pròpia de l'explotació per a la qual se sol·licita autorització, o per a la implantació, si és el cas, de botigues de productes agrícoles, o de plantes ornamentals o fruiters, que es produïsquen en la pròpia explotació vinculada a l'activitat i complisquen les mesures administratives reguladores de l'activitat corresponent. Almenys la mitat de la parcel·la haurà de quedar lliure d'edificació o construcció i mantindre's en ús agrari o forestal, o amb les seues característiques naturals pròpies. També s'admetrà, amb les mateixes exigències, l'ús i instal·lacions estrictament necessàries per a la cria particular o comercial d'animals, com també les d'estada d'animals de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable.

b) Vivenda aïllada i familiar, que complisca els requisits següents:

1.r Es permetrà, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, comprenguen la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas serà inferior a una hectàrea per vivenda.

2.n La superfície ocupada per l'edificació no excedirà mai el dos per cent de la superfície de la finca rústica; la resta d'esta haurà d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla podrà permetre servicis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el dos per cent de la superfície de la finca rústica en què es realitze.

3.r L'edificació estarà situada fora dels cursos naturals d'escolaments i es respectaran les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4.t S'exigirà 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'estes infraestructures o instal·lacions seran a càrrec del propietari.

5.t La construcció no formarà nucli de població de conformitat amb el que establix el planejament urbanístic, i queden prohibides les agrupacions de vivendes en una mateixa parcel·la, així com les que tinguen característiques pròpies de les vivendes col·lectives.

c) Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics, que es regularan per mitjà de plans territorials o urbanístics adequats i amb capacitat per a ordenar usos. És imprescindible el manteniment d'una franja de com a mínim cinc-cents metres d'ample al voltant de tot l'àmbit de l'explotació amb prohibició expressa de l'ús residencial, llevat que l'adopció de mesures correctores permeta reduir esta amplària. Si és procedent, 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 existisca, en un radi de cinc quilòmetres, comptador des del centre de la parcel·la on es pretenga realitzar l'activitat, sòl amb classificació i qualificació aptes per a la seua ubicació. La parcel·la haurà de tindre un perímetre ininterromput que delimite una superfície no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el cinquanta per cent 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 que, atesa la seua especial naturalesa i característiques, precisen 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 efectiu.

3.r Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requerisquen dedicar gran part d'esta a depòsit, emmagatzematge o assecatge de mercaderies a l'aire lliure i que requerisquen una parcel·la d'una superfície mínima d'una hectàrea, en recinte que, en tot cas, haurà de tancar-se adequadament i, com a regla general, per mitjà de pantalla vegetal.

f) Activitats terciàries o de servicis. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.r Establiments d'allotjament turístic i restauració, quan s'acredite que el seu emplaçament diste més de cinc quilòmetres de sòl vacant amb qualificació apta per a albergar estos usos i, a més, concórrega alguna d'estes 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 servici als usuaris d'estes, amb justificació de les instal·lacions i els servicis previstos en les necessitats objectives del trànsit rodat i de la seua compatibilitat amb l'ordenació sectorial de la carretera de què es tracte. Els establiments d'allotjaments turístics no tindran característiques urbanes ni propiciaran la formació de nuclis de població.

Quan la implantació dels usos mencionats siga d'interés per al desenrotllament turístic rural o es puga escometre per mitjà de la recuperació del patrimoni arquitectònic radicat en el medi rural, podrà exceptuar-se el requisit de distància mínima abans mencionat, així com el de parcel·la mínima a què fa referència este article, amb un informe previ favorable de l'òrgan competent en matèria de turisme.

2.n Centres recreatius, esportius, d'oci, així com instal·lacions d'empreses dedicades al turisme actiu i d'aventura, quan s'acredite suficientment la procedència de la seua implantació en el medi rural, per estar relacionats amb les característiques de l'entorn natural o requerir grans superfícies de sòl no edificat per al seu desenrotllament, 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 servicis funeraris i cementeris, quan, a més de complir la normativa sectorial que específicament les regule, s'acredite prou, en raó a les seues característiques concretes, la procedència del seu emplaçament aïllat i la impossibilitat d'ubicar-los en sòls amb qualificació urbanística idònia del municipi afectat.

5.t Plantes per al tractament, valorització, depòsit i eliminació de residus que, per les seues característiques, hagen d'emplaçar-se allunyades d'àrees habitades.

6.t Obres, infraestructures i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments, transports i comunicacions, d'emplaçament necessari en el sòl no urbanitzable.

7.m Estacions de subministrament de carburants i àrees de servici de les carreteres, que es tramitaran per la normativa prevista en este títol IV quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o ordenació sectorial de la via.

8.u Estacionament de maquinària i vehicles pesants, així com emmagatzematge de vehicles, en recinte a l'aire lliure, que requerisca l'ocupació mínima d'una hectàrea i haurà de tancar-se adequadament i, com a regla general, per mitjà de pantalla vegetal. S'exceptua l'emmagatzematge de vehicles al final de la seua vida útil, el qual s'entendrà inclòs en les activitats a què fa referència el paràgraf 5.t d'este apartat.

La parcel·la exigible per a les actuacions terciàries o de servicis en el medi rural serà almenys de mitja hectàrea de perímetre ininterromput, de la qual haurà de quedar el cinquanta per cent d'esta lliure de construcció o edificació. Este percentatge no serà aplicable als campaments de turisme, als centres recreatius, esportius o d'oci o a les activitats d'emmagatzematge de vehicles i maquinària pesada que, per les seues característiques, requerisquen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificació.

Per a qualsevol ús i aprofitament s'exigirà una previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i una completa evacuació, arreplega i depuració dels residus i aigües residuals. El cost que poguera implicar l'extensió de les xarxes d'estos o altres servicis anirà a càrrec del promotor.

Article 198. 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 este 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'esta llei, a les determinacions del planejament territorial o urbanístic i a les resolucions administratives corresponents.

Article 199. 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 servici 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 servici 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 el sol·licitant acredite davant de l'ajuntament corresponent el títol jurídic que empare esta condició d'agent públic per la qual promou l'actuació en el desenrotllament i explotació de l'activitat normal de servici 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, servicis i instal·lacions que, d'acord amb la seua legislació sectorial, n'estiguen exemptes.

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, estes 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 esta llei.

Article 200. Actuacions promogudes pels particulars

1. Estaran subjectes a llicència urbanística municipal i, si és el cas, a la declaració d'interés comunitari prèvia, en els termes que preveu este capítol, els actes d'ús i aprofitament que promoguen els particulars en el sòl no urbanitzable.

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 este capítol, estiguen subjectes a un informe previ, declaració d'interés 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 estos.

3. La sol·licitud de les llicències que autoritzen actes d'edificació en sòl no urbanitzable que requerisquen la declaració d'interés comunitari prèvia, hauran d'incorporar esta declaració juntament amb la sol·licitud.

4. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'atorgaran després de fer constar el propietari en el registre de la propietat la vinculació de la finca o parcel·la, o part d'esta, amb superfície suficient segons esta llei i el planejament urbanístic, a la construcció autoritzada, i la conseqüent indivisibilitat d'esta, així com a les altres condicions imposades en la llicència i, si és el cas, en la declaració d'interés comunitari.

5. En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal en estos 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 201. Activitats, actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal sense la declaració d'interés comunitari prèvia

1. Els actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable previstos en l'article 197, paràgrafs a, b i c d'esta llei, seran autoritzables per l'ajuntament per mitjà de l'atorgament de les llicències municipals corresponents, sense declaració d'interés comunitari prèvia. En estos 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 estos s'hauran d'incorporar en les llicències corresponents. La sol·licitud d'estos informes o autoritzacions la efectuarà l'ajuntament després de comprovar la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

2. Sense perjuí de la sol·licitud d'aquells altres informes que es consideren necessaris per aplicació de la normativa sectorial o per les característiques pròpies de la sol·licitud, l'ajuntament, abans d'atorgar la llicència d'obres, haurà de sol·licitar els informes següents:

a) En els casos de l'article 197.a d'esta llei, haurà de sol·licitar 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.

b) En els casos de l'article 197.c d'esta llei, haurà de sol·licitar informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i en matèria de carreteres.

c) Si l'ús o aprofitament s'ubica en el sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i, si és el cas, el de l'administració competent per raó dels valors que determinen la protecció d'este sòl.

3. 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'este precepte podran comportar una ampliació de fins a un vint per cent de l'edificació legalment construïda.

Article 202. Activitats que requerixen declaració d'interés 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 esta llei, per mitjà de la seua declaració d'interés comunitari abans de la llicència municipal, en els casos previstos en l'article 197, paràgrafs d, e

i f d'esta llei. Així mateix, serà exigible tramitar este procediment per a la implantació d'estes activitats en edificacions existents i per a l'ampliació o reforma de les ja autoritzades, excepte en els casos previstos en l'apartat següent.

2. No requeriran declaració d'interés comunitari:

a) Els usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable que siguen objecte d'assignació per mitjà de plans especials, sense que això els eximisca del pagament del corresponent cànon.

b) Els usos i aprofitaments que estiguen atribuïts per un pla d'acció territorial, sense que això els eximisca del pagament del corresponent cànon.

c) Els usos i aprofitaments que, excepcionalment, estiguen atribuïts en els instruments d'ordenació ambiental previstos en la normativa d'espais naturals protegits que qualifiquen el sòl com a protegit, i en este cas es requerirà, amb caràcter previ a la implantació de l'ús o aprofitament corresponent, l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'espais naturals i de paisatge.

d) Les instal·lacions d'energies renovables:

1.r Si disposen d'un pla especial aprovat que ordene específicament estos usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals en el medi rural.

2.n Les instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica la potència de producció energètica de les quals siga menor o igual a dos-cents cinquanta kW i comprenguen la parcel·la mínima exigible pel planejament urbanístic, no inferior a una hectàrea.

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

4.t Les instal·lacions generadores d'energia eòlica, per a consum propi, la potència de producció energètica de les quals siga menor o igual a quinze kW.

5.t Les instal·lacions generadores d'energia solar tèrmica per a producció o generació d'aigua calenta sanitària per a ús propi.

e) Els usos i els aprofitaments en el medi rural relatius a les activitats agràries complementàries següents: [11]

1. Allotjament de turisme rural, d'acord amb les determinacions de la legislació sectorial, sempre que l'ordenació del sòl no urbanitzable estiga adaptada a aquesta llei, amb informe previ favorable de les conselleries competents en turisme i urbanisme.

2. Cellers d'elaboració de vi i almàsseres, en municipis que no disposen de sòl urbà susceptible d'albergar l'activitat, sempre que l'ordenació del sòl no urbanitzable estiga adaptada a aquesta llei, amb informe previ favorable de les conselleries competents en agricultura i urbanisme.

3. Activitats artesanals agroalimentàries, inclosos cellers i almàsseres, per a la transformació de matèries produïdes en l'explotació de titularitat del sol·licitant, quan procedesca almenys el 50 % de la matèria transformada de la pròpia explotació, amb l'informe previ favorable de les conselleries competents en matèria d'agricultura i urbanisme. S'ha d'acreditar que els terrenys no formen part de la infraestructura verda de la Comunitat Valenciana. La parcel·la haurà de tenir una superfície mínima de mitja hectàrea, o una parcel·la resultant de la vinculació d'una superfície mínima igual (5.000 m²) o superior de l'explotació del titular i, en tot cas, amb el 70 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu. La superfície edificable serà l'estrictament indispensable que es justifique per al desenvolupament de l'activitat sol· licitada fonamentada en una memòria justificativa d'aquesta, signada pel tècnic competent i visada per un col·legi professional.

3. La conselleria competent en matèria d'urbanisme resoldrà en cada cas concret si la modificació de les determinacions en les declaracions d'interés comunitari exigix complir el mateix procediment legalment previst per a la seua aprovació. No obstant això, no serà necessari obtindre nova declaració d'interés comunitari quan es tracte únicament d'una reforma, sense ampliació exterior d'edificacions o instal·lacions afectes, d'activitats autoritzades per una declaració prèvia, o quan la modificació consistisca en un canvi d'ús sense incidència sobre el territori. En este últim cas, l'interessat haurà de comunicar a l'ajuntament les raons per les quals considera que el canvi d'ús sol·licitat no té incidència sobre el territori i no requerix per això declaració d'interés comunitari. La resolució de la conselleria resoldrà expressament la sol·licitud en atenció a la incidència o no de l'actuació sol·licitada en el territori. La falta de resolució expressa en el termini de tres mesos permetrà iniciar el procediment de declaració d'interés comunitari.

[11] Lletra e) de l'apartat 2 de l'article 202 redactat per l'article 34 de la **Llei 13/2016, de 29 de desembre**.

Article 203. Règim general de la declaració d'interés comunitari

1. La declaració d'interés comunitari atribuïx usos i aprofitaments en el medi rural. Esta declaració haurà d'estar motivada i fundar-se en:

a) Una valoració positiva de l'activitat sol·licitada.

b) La necessitat d'emplaçament en el medi rural.

c) La major oportunitat i conveniència de la localització proposada davant d'altres zones del medi rural.

d) La utilització racional del territori.

2. La justificació de la necessitat d'emplaçament en el medi rural es realitzarà valorant la impossibilitat física d'ubicar l'activitat en un altre tipus de sòl, la incidència de l'activitat en el desenrotllament 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. El que s'ha expressat anteriorment s'entendrà sense perjuí d'altres paràmetres que puguen ser tinguts en compte per a la justificació particularitzada de la necessitat d'emplaçament respecte de cada activitat concreta que es puga realitzar en el medi rural.

3. L'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable per mitjà de la seua declaració d'interés comunitari requerirà l'elaboració d'un estudi d'integració paisatgística, el contingut del qual s'adaptarà al tipus d'actuació proposada i al paisatge on s'ubica. Si, d'acord amb la legislació ambiental, és necessària l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, l'estudi d'abast previst en esta legislació sectorial s'emetrà amb caràcter previ a la declaració d'interés comunitari, i la declaració o estimació d'impacte ambiental s'emetrà amb caràcter previ a l'autorització ambiental integrada o a la llicència ambiental de l'activitat.

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'estos fora preceptiu d'acord amb la seua legislació sectorial.

Article 204. 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 el promotor o propietari a pagar el corresponent cànon d'ús i aprofitament i a complir la resta de compromisos assumits i determinats en esta.

2. El cànon d'ús i aprofitament s'establirà per quantia equivalent al cost econòmic que es derivaria de la transformació urbanística del sòl per a l'obtenció d'una parcel·la de superfície, ús i aprofitament equivalent a l'efectivament ocupada per l'activitat autoritzada per la declaració d'interés comunitari. El cànon es meritarà d'una sola vegada en ocasió de l'atorgament de la llicència urbanística, i l'ajuntament podrà acordar, a sol·licitud de l'interessat, el fraccionament o ajornament del pagament, sempre dins del termini de vigència concedit.

3. L'ajuntament podrà proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament quan es tracte d'activitats beneficoassistencials i sense ànim de lucre acreditat suficientment, o la seua reducció fins a un cinquanta per cent quan es tracte d'activitats industrials, productives, terciàries o de servicis susceptibles de crear ocupació de forma significativa, en relació amb l'ocupació local.

El no-pagament donarà lloc a la caducitat de la declaració d'interés comunitari i de la llicència urbanística. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per este concepte s'integraran en el patrimoni municipal del sòl.

Article 205. Termini de l'ús i aprofitament en les declaracions d'interés comunitari

1. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, establirà un determinat termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït per la declaració d'interés comunitari, que no podrà excedir els trenta anys, excepte en els casos exceptuats per esta llei.

2. El transcurs del termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït produirà la caducitat de la declaració d'interés comunitari i de la llicència urbanística, si bé l'interessat podrà, abans del venciment d'este 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 l'interessat sense que la conselleria haja resolt sobre aquella, es produiran pròrrogues 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'interés comunitari, el seu titular cessarà l'activitat, desmantellarà les instal·lacions i demolirà les construccions realitzades, amb reposició del sòl al seu estat original. 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'estes obligacions.

Article 206. Atorgament de la declaració d'interés comunitari

1. Les actuacions subjectes a una declaració d'interés comunitari prèvia iniciaran el procediment per mitjà de sol·licitud de l'interessat 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 establixen els articles anteriors, un document descriptiu de l'actuació, subscrit per 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 l'interessat, aquelles iniciatives que no s'ajusten als pressupostos exigits per esta llei i el planejament aplicable.

3. En tot cas, l'admissió a tràmit de la sol·licitud no prejutja 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 Comunitat Valenciana i en el tauler d'edictes de l'ajuntament afectat. Durant este 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 este 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 als 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 el terme municipal del qual se sol·licite implantar l'actuació. Estos 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 interromprà la tramitació, tot això sense perjuí del que es derive de la legislació sectorial.

c) Audiència, amb notificació expressa, als 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 l'interessat, en el termini màxim de sis mesos, el procediment de declaració d'interés comunitari. Transcorregut este termini sense que s'haja notificat la resolució expressa, es podrà entendre desestimada la sol·licitud.

6. Quan es tracte d'activitats industrials, productives i terciàries o de servicis, i en atenció a la seua capacitat per a crear ocupació, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà acordar la seua tramitació urgent a proposta de l'ajuntament. En eixe cas, els terminis que preveu esta llei es reduiran a la mitat, i el termini d'informació pública serà de vint dies hàbils.

En la sol·licitud d'informes i dictàmens es farà constar la declaració d'urgència. No es tramitaran amb caràcter d'urgència aquelles actuacions que, per raó del seu objecte, estiguen subjectes a informes exigits per la legislació de patrimoni cultural immoble o 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 desenrotllament sostenible econòmic i social, el medi natural, la infraestructura verda i el paisatge i les xarxes d'infraestructures o servicis 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 207. Caducitat i revocació de les declaracions d'interés comunitari

1. La declaració de caducitat s'adoptarà mitjançant una resolució motivada del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'expedient instruït a este efecte amb audiència de l'interessat i de l'ajuntament, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, serà procedent deixar sense efecte la declaració d'interés comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o modes a què s'haguera subordinat.

2. La revisió de la declaració d'interés comunitari tindrà lloc quan desapareguen les circumstàncies que van motivar el seu atorgament o quan sobrevingueren altres que si hagueren exixtit 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'interés comunitari, s'inscriuran en el registre de la propietat als efectes del canvi de l'estatut jurídic que afecta al propietari i de les repercussions que, per a les llicències municipals, es puguen derivar d'estos actes.

4. Les resolucions definitives que s'adopten en este sentit aniran acompanyades de la suspensió immediata de l'activitat i, si és procedent, de l'orde de desmantellament de les instal·lacions i eradicació 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. Estes circumstàncies es faran constar en l'assentament de cancel·lació de la declaració d'interés comunitari.

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

Article 208. 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, estaran subjectes a les limitacions següents, a més de les aplicables en virtut d'altres lleis:

a) Només es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o semblants, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, i s'ajusten als plans o normes establits per la conselleria competent en agricultura, que haurà d'emetre el corresponent informe, així com les vinculades funcionalment a l'execució i manteniment dels servicis públics.

b) El tipus de construcció haurà de ser adequat al seu emplaçament i condició aïllada, d'acord amb les normes que el planejament aplicable establisca, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.

c) En les divisions i segregacions de terrenys, no podran efectuar-se fraccionaments en contra de les determinacions del planejament aplicable i de la legislació agrària.

2. En els casos de terrenys inclosos en un programa d'actuació integrada que va concloure anormalment per mitjà de caducitat o resolució, quedaran en la situació que resulte de la resolució del programa d'actuació integrada d'acord amb l'article 165 d'esta llei.

Article 209. 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 esta llei 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 216 d'esta llei.

Si es tracta d'usos públics sobre propietat privada, el compromís d'eradicació es formalitzarà per mitjà de conveni, que preveurà, si és el cas, l'alternativa futura d'emplaçament del servici, quan vença el termini o la condició pactats per al seu trasllat.

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

Article 210. 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 de vivendes 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. Als efectes de la delimitació a què fa referència l'apartat anterior, es consideren nuclis de vivendes consolidats les agrupacions de vivendes implantades sobre àmbits en sòl no urbanitzable que conserven una parcel·lació de característiques rurals pròpies de l'àmbit territorial, i amb una densitat igual o superior a tres vivendes per hectàrea, sobre les quals no càpia la realització de mesures de restauració de la legalitat urbanística o hagen quedat fora d'ordenació.

3. L'ordenació detallada d'estes àrees es realitzarà per mitjà d'un pla especial que podrà comprendre fases d'execució de les obres d'urbanització, i correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme l'aprovació definitiva del pla especial, conforme al llibre I d'esta llei, i, a l'ajuntament, la selecció del programa d'actuació integrada i la designació de l'urbanitzador, segons este llibre II.

Article 211. Ordenació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial

1. El programa i el pla especial comprendran, almenys, els documents tècnics següents:

a) Memòria descriptiva de la situació actual i justificativa de la proposta, en la qual es descriuran les circumstàncies d'implantació de cada nucli de vivendes, s'identificaran les parcel·les cadastrals que l'integren, es relacionaran les construccions i usos existents i les característiques dels servicis dels quals estiguen dotades. S'afegirà un annex amb la relació dels propietaris afectats.

b) Plànols d'estat actual de la parcel·lació, grau d'urbanització, grau d'edificació, relació amb els nuclis urbans, activitats qualificades i amb la xarxa primària d'infraestructures i servicis existents.

c) Plànol d'ordenació que efectue una delimitació del perímetre del nucli de vivendes consolidat, incloent-hi els terrenys inedificables estrictament necessaris per a integrar la infraestructura verda del seu àmbit territorial, per a ultimar la trama de la vora i els necessaris per a implantar les dotacions públiques que es consideren adequades per al benestar de la població i la protecció de la qualitat del medi ambient. L'ordenació que es propose respectarà la parcel·lació existent, sense perjuí dels ajustos que siguen necessaris per a complir els condicionants establits en este article.

d) Projecte d'urbanització, que incloga les obres d'urbanització estrictament adequades 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, orografia, camins i altres infraestructures existents. En particular, inclourà un sistema de depuració d'abocaments de tota índole, i podrà ser agrupat per vivendes l'arreplega regular de residus sòlids i el subministrament d'aigua potable, així com l'adequada connexió del nucli de vivendes amb la xarxa viària.

e) Estudi de viabilitat econòmica de la inversió, incloent-hi altres costos de regularització previstos i termini d'execució de les obres i l'informe de sostenibilitat econòmica.

f) Si és el cas, conveni urbanístic que regule les relacions entre els propietaris i l'administració actuant. Els costos derivats de la minimització de l'impacte territorial hauran de ser assumits pels propietaris afectats.

2. En el cas que hi haja activitats que puguen ser incompatibles amb l'ús residencial a una distància del nucli de vivendes inferior a la prevista per la normativa específica que els siga aplicable, es requerirà informe de les conselleries competents en matèria d'indústria i ordenació del territori.

3. Excepte conveni acordat entre els propietaris que representen la majoria de les parcel·les edificables privatives resultants i l'ajuntament, i en este cas es determinarà la modalitat d'execució per la propietat d'acord amb esta llei, el desplegament i execució de l'actuació es durà a terme per iniciativa pública, bé per mitjà de gestió directa, bé per mitjà de gestió indirecta a través de la selecció d'un urbanitzador, d'acord amb el que establix esta llei i la legislació estatal de contractes del sector públic.

4. En el cas de gestió directa, l'execució de l'actuació de minimització d'impacte podrà desenrotllar-se per mitjà de l'aplicació del règim de contribucions especials.

5. Es permetrà l'execució per fases de les obres d'urbanització, sempre que el termini total d'estes no supere els cinc anys, el qual podrà ser ampliat fins a un màxim del doble en aquells casos justificats per l'elevat cost d'urbanització per metre quadrat o per les dificultats tècniques de la seua execució.

Article 212. Efectes de l'actuació de minimització de l'impacte territorial

1. Després de l'aprovació del pla especial i el programa d'actuació, les parcel·les existents seran indivisibles, excepte per a l'agregació de la part segregada a una altra contígua, si ambdós complixen la parcel·la mínima establida.

2. Les vivendes existents, una vegada concloses les infraestructures programades per a la minimització de l'impacte territorial, podran ser legalitzades per mitjà de la sol·licitud de la preceptiva llicència d'obres de legalització.

3. Les parcel·les no edificades hauran de quedar fora de l'àmbit de l'actuació; si s'inclou alguna, romandrà sense edificació en el seu ús agrari o forestal o serà destinada a espai lliure.

LLIBRE III. DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTOL ÚNIC. Disciplina urbanística

CAPÍTOL I. Activitat administrativa de control de la legalitat urbanística

Secció I. Llicències

Article 213. Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes d'esta llei i sense perjuí de les altres autoritzacions que siguen procedents d'acord amb la legislació aplicable, tots els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i volada, i en particular els següents:

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

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

c) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes, siga quin siga el seu ús.

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

e) La demolició de les construccions.

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

g) La modificació de l'ús de les construccions, edificacions i instal·lacions, així com l'ús de la volada sobre estos.

h) Els actes d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, siga quin siga l'àmbit de l'obra.

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

j) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, excepte el que disposa l'article 215.1.b d'esta llei.

k) L'acumulació d'abocaments i el depòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte el que disposa l'article 214 d'esta llei.

l) L'alçament de murs de fàbrica i el tancament, en els casos i sota les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans reguladores de la seua harmonia amb l'entorn.

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

n) L'obertura de camins, així com la seua modificació o pavimentació.

o) La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes, hivernacles i instal·lacions semblants, provisionals o permanents.

p) La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten la configuració del territori.

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

r) L'execució d'obres d'urbanització, excepte el que disposa l'article 214 d'esta llei.

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

t) Totes les altres actuacions en què ho exigisca el planejament o les ordenances municipals.

Article 214. Actuacions subjectes a declaració responsable

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

a) La instal·lació de connexions elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe i la reparació de conduccions en el subsòl, només en sòl urbà i sempre que no afecte domini públic.

b) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura o l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions de tota classes, siga quin siga el seu ús, que no comporten ampliació ni obra de nova planta.

c) Les obres de mera reforma que no comporte alteració estructural de l'edifici, ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, així com les de manteniment de l'edificació que no requerisquen col·locació de bastiment en la via pública.

d) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la seua construcció, d'acord amb el que preveu la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, així com el segon i següents actes d'ocupació de vivendes.

Article 215. Actuacions no subjectes a llicència

1. No estan subjectes a llicència urbanística els actes enunciats en l'article 213:

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 dels 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 ara l'aplec de materials.

2. Quan els actes d'edificació i ús del sòl, i aquells altres que preveu esta llei, els realitzaren particulars en terrenys de domini públic s'exigirà també llicència, sense perjuí 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 al sol·licitant obtindre llicència i a l'òrgan competent atorgar-la.

Article 216. Llicència d'obres i usos provisionals

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua execució ni el desincentiven, en sòl urbà sense edificar sobre el qual no existisca sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.

2. La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura eradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o eradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a tota indemnització, que haurà de fer-se constar en el registre de la propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

Article 217. 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'estes. La demolició d'edificis subjectes a llicència d'intervenció només podrà autoritzar-se per mitjà d'esta i només si fóra impossible la conservació o si la catalogació no obeïra al valor intrínsec de la construcció, sinó a la seua mera importància ambiental. En este 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.

Article 218. 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 esta llei i en el planejament.

Article 219. 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 perjuí del de tercers.

2. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les llicències seran els del moment de la seua concessió, llevat que esta es produïsca fora del termini legalment establit i, en este 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 fóra 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 l'ocupació il·legal d'estos.

Article 220. 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 221. 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 que afecten un edifici catalogat o en tràmit de catalogació, en el de tres mesos.

2. Els ajuntaments podran atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte, a reserva de l'esmena o suplement d'este en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa.

Article 222. 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 214 d'esta llei 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 del promotor i de la resta dels agents de l'edificació.

b) Descripció gràfica i escrita de l'actuació i la seua ubicació física, així com el projecte subscrit per tècnic competent quan ho requerisca la naturalesa de l'obra, amb un informe succint emés pel redactor 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. El promotor, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que complix tots els requisits exigibles per a executar les obres, i hi presentada davant l'ajuntament o entitat local competent juntament amb tota la documentació exigida, estarà habilitat per a l'inici immediat de les obres, sense perjuí de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits habilitants 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 esta disposició, tindrà els efectes que la normativa aplicable atribuïx 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 omissió, 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'esta, determinarà la impossibilitat d'iniciar les obres o de realitzar els actes corresponents des del moment que es tinga constància d'estos fets, sense perjuí de les responsabilitats que se'n deriven. La resolució administrativa que declare estes circumstàncies podrà determinar l'obligació de l'interessat 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 perjuí 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 223. Silenci administratiu

1. El venciment del termini per a l'atorgament de llicències sense que s'haja notificat resolució expressa legitimarà l'interessat que haja presentat la sol·licitud per a entendre-la estimada per silenci administratiu en els casos de l'article 213.c, g, l i m d'esta llei.

2. La resta de llicències s'entendran desestimades per silenci administratiu si haguera vençut el termini per a notificar la resolució sense que esta s'haja practicat.

Article 224. Actes promoguts per administracions públiques

1. Els actes especificats en l'article 213 d'esta llei que siguen promoguts per l'administració General de l'Estat, per la Generalitat o per les entitats de dret públic dependents o hi vinculades, estaran subjectes a llicència municipal, llevat de les excepcions previstes en la legislació sectorial aplicable.

2. L'òrgan promotor de l'obra remetrà a l'ajuntament el projecte, per al seu examen, durant el termini de dos mesos, amb simultània informació pública d'este, si cal. El projecte adjuntarà memòria justificativa del compliment de la normativa urbanística i el planejament aplicable. El termini podrà ser reduït en casos d'urgència.

3. Si l'ajuntament manifesta oposició fundada al projecte, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori resoldrà raonadament sobre l'execució o modificació d'este projecte.

4. Quan l'obra siga promoguda per l'administració de l'Estat se subjectarà a les prescripcions legals que li siguen aplicables.

Article 225. Caducitat de les llicències

1. Totes les llicències s'atorgaran per un termini determinat, tant per a iniciar com per a acabar les obres, excepte les referides als usos, que tindran vigència indefinida sense perjuí de l'obligació legal d'adaptació a les normes que en cada moment els regulen.

2. Els ajuntaments podran concedir pròrrogues dels terminis de les llicències per un nou termini no superior a l'acordat inicialment, sempre que la llicència siga conforme amb l'ordenació urbanística vigent en el moment de l'atorgament de la pròrroga.

3. L'òrgan competent per a concedir la llicència declararà, d'ofici o a instància de part, la caducitat de les llicències, amb audiència prèvia a l'interessat, una vegada transcorreguts els terminis corresponents.

4. La declaració de caducitat extingirà la llicència, i no es podran iniciar ni prosseguir les obres si no se sol·licita i s'obté una de nova ajustada a l'ordenació urbanística en vigor. Si l'obra o instal·lació queda inacabada o paralitzada, després de la declaració de caducitat, podrà dictar-se orde d'execució per a culminar els treballs imprescindibles per a assegurar la seguretat, salubritat i ornament públic de l'obra interrompuda. Transcorregut un any des de la declaració de caducitat, l'obra inacabada podrà subjectar-se al règim d'edificació forçosa.

Article 226. Obligacions de les empreses subministradores de servicis

1. Per a la contractació dels seus servicis, les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions exigiran al titular de l'obra o activitat l'acreditació de l'obtenció dels corresponents instruments d'intervenció urbanística i ambiental.

2. Les ordes de suspensió, paralització o demolició de qualssevol obres, usos o edificacions seran notificades a les companyies que subministren o presten els servicis 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 este sentit de l'administració a les empreses subministradores.

4. Les companyies que subministren o presten servicis d'energia, aigua, gas, telefonia i altres servicis, hauran de:

a) Abstindre's d'estendre xarxes i prestar servicis o subministraments a terrenys, edificacions, instal·lacions, obres o construccions, si no se'ls acredita que estos disposen dels instruments corresponents d'intervenció urbanística i ambiental per a l'ús efectiu al qual es destinen. Amb esta finalitat exigiran una còpia de legalitat, la qual custodiaran sota la seua responsabilitat, de qui els requerisquen els servicis.

b) Atendre en el termini de deu dies des de la seua recepció les ordes 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.

c) Atendre complidament, respecte dels servicis que presten, els requeriments d'informació que l'autoritat urbanística els dirigisca.

Secció II. Cèdula de garantia urbanística

Article 227. Cèdula de garantia urbanística

1. Els ajuntaments hauran d'expedir, a petició dels interessats i en el termini d'un mes, cèdula de garantia urbanística per a les parcel·les susceptibles d'edificació o ús privat d'esta. La cèdula expressarà la zonificació i classificació urbanística i el seu termini màxim de vigència serà d'un any.

2. El propietari del solar o de la parcel·la respecte a la qual s'haja expedit vàlidament la cèdula, per primera vegada, tindrà dret al fet que, durant la vigència d'esta, si no es mantenen les condicions urbanístiques hi expressades, els municipis responsables reparen els perjuís patrimonials causats pels canvis d'ordenació sobrevinguts, sempre que l'interessat no tinguera pendent el compliment de deures de cessió, equidistribució o urbanització i així constara en esta 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 228. 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'interés comunitari, obres o servicis 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 servici 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, els notaris i registradors 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 els primers hauran de testimoniar en el document. Així mateix, els notaris i registradors de la propietat faran constar en la descripció de les finques la seua qualitat d'indivisibles, quan així els conste.

Article 229. 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 adquirixen simultàniament els propietaris 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 este mínim puga segregar-se 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.

Article 230. 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 228 d'esta llei.

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. Ni tampoc del pla especial regulat en l'article 211 d'esta llei.

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 esta llei.

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'esta per a ús individualitzat de diversos titulars, 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'esta llei.

4. No podran autoritzar-se actes materials de divisió o segregació de finques quan hi haja una presumpció legal del fet que estos actes tenen finalitat urbanística. Es presumix 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 servicis 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 esta llei 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'estes 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 esta 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, el notari, abans d'elevar la parcel·lació a escriptura pública, o el registrador de la propietat, abans de practicar la inscripció registral, podran sol·licitar informe de l'ajuntament corresponent. Transcorreguts tres mesos sense contestació d'este, 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 establix esta llei i al planejament territorial o urbanístic aplicable. En cap cas, els lots resultants d'esta 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 segregar, per a evitar que, per fraccionament successiu, s'eludisca el compliment d'esta llei.

8. Totes les autoritats en l'àmbit de les seues competències estan obligades a detectar i impedir que es produïsca 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.

CAPÍTOL II. Protecció de la legalitat urbanística

Secció I. Disposicions generals

Article 231. Reacció administrativa davant de l'actuació il·legal

1. Les actuacions que contravinguen 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 als responsables, després de la tramitació del procediment sancionador corresponent, sense perjuí 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'estes mesures.

3. Els òrgans competents per a la iniciació d'un expedient de disciplina urbanística comunicaran la resolució o acord d'incoació del procediment sobre disciplina urbanística al registre de la propietat als efectes de la seua inscripció en este.

Article 232. 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 esta llei.

Secció II. Obres executades sense llicència o disconformes amb esta

Article 233. 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 orde d'execució, l'alcalde, i si és el cas, la conselleria competent en urbanisme, d'ofici o a instància de part, una vegada comprovat que estos 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 desenrotllament.

De la mateixa manera es procedirà quan l'obra estiga subjecta a declaració responsable i esta s'haja omés o quan es pretenguen executar en l'esmentat règim obres subjectes a llicència.

2. La notificació de l'orde de suspensió podrà realitzar-se, indistintament, al promotor, al propietari, al responsable de l'acte o, a falta d'això, a qualsevol persona que es trobe en el lloc d'execució, realització o desenrotllament, i hi estiga relacionada, així com a les companyies subministradores de servicis públics, perquè suspenguen el subministrament. L'orde 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 orde d'execució, però sense ajustar-se a les condicions hi establides, l'alcalde, d'ofici o a instància de part interessada, es dirigirà al promotor, constructor i tècnic director, 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'este termini implica l'acceptació de les irregularitats indica-

des, per la qual cosa l'alcalde recordarà de manera immediat la paralització de les obres o la prohibició dels usos, amb comunicació a les companyies subministradores de servicis públics.

La mateixa regla serà aplicable a les obres executades o en execució per mitjà de declaració responsable, quan esta siga exigible, que s'aparten del projecte adjunt a comunicació referida o no s'ajusten plenament a l'ordenació urbanística.

4. Si els responsables adduïxen la conformitat de la llicència o l'orde d'execució amb l'actuació urbanística, seran convocats perquè dins dels quinze dies següents es personen en el lloc on s'hi desenrotlle, i s'examinaran els detalls d'esta conjuntament amb la inspecció urbanística i s'estendrà l'acta corresponent subscrita per tots els compareixents, a la vista de la qual l'alcaldia es pronunciarà segons siga procedent, i permetrà la prossecució de l'activitat o especificarà un termini per a la seua adequació a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que esta es produïsca tindrà lloc la paralització.

Article 234. Actes en curs d'execució sense autorització urbanística autonòmica quan esta siga preceptiva

1. Quan s'estiguen duent a terme actes d'ús o edificació del sòl sense autorització urbanística autonòmica, quan esta siga preceptiva, o sense ajustar-se a les seues determinacions, la conselleria competent en matèria d'urbanisme ordenarà la immediata suspensió d'estos 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 establix l'apartat anterior s'entendrà sense perjuí del que establisca la legislació d'espais naturals i de patrimoni cultural, en relació amb les actuacions que pogueren menyscabar els espais naturals protegits i els béns d'interés cultural.

Article 235. Requeriment de legalització

1. En els casos d'obres no legitimades per autorització urbanística o disconformes amb esta, l'acord de suspensió requerirà l'interessat 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. Este 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 l'interessat 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 este capítol.

Article 236. Obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les seues determinacions. 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 orde d'execució o sense ajustar-se a les condicions hi assenyalades, l'alcalde requerirà al propietari perquè, en el termini de dos mesos, sol·licite l'oportuna autorització urbanística o adapte les obres a les condicions de la llicència atorgada. 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 esta llei, es presumix que unes obres realitzades sense llicència o orde 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 incoe l'expedient, amb un informe previ dels servicis tècnics corresponents.

3. Si l'interessat no sol·licita la llicència o autorització urbanística en el termini de dos mesos, o si esta es denega per ser el seu atorgament contrari a les prescripcions de la normativa urbanística, es procedirà d'acord amb el que disposa este capítol.

4. No obstant això, si en l'obra s'aprecia manifesta il·legalitat sense possible esmena, es podrà rellevar l'interessat de sol·licitar llicència, 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 establit en l'apartat primer no serà aplicable 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, o sobre sòl no urbanitzable subjecte a protecció, respecte a les quals no existirà termini de caducitat de l'acció, quant a la possibilitat de restauració de la legalitat i reparació a l'estat anterior dels béns als quals fa referència este apartat.

Article 237. Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'orde 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, mentres 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'estes 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 238. 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) En el cas d'obres d'edificació, no legalitzables durant el desenvolupament i l'execució urbanística del planejament vigent en el moment en què fou realitzada la infracció urbanística, les operacions de restauració consistiran 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 servicis, demolició de tanques i qualssevol altres que resulten necessàries amb este 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'orde 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 este efecte, l'administració urbanística actuant notificarà l'orde 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 este 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 establits 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 establits en la normativa registral.

d) La comunicació de l'orde de restauració a l'organisme encarregat del cadastre immobiliari, perquè hi conste.

Article 239. Mesures cautelars

1. Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per a la resolució d'este 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, l'interessat 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'orde de paralització. En el cas que l'interessat no haja retirat els materials i maquinària, l'autoritat que va suspendre les obres podrà retirar-la o precintar-la, a càrrec de l'interessat. Els materials i la maquinària retirats quedaran a disposició de l'interessat, que satisfarà els gastos de transport i custòdia.

Article 240. Procediment de restauració de la legalitat urbanística

1. Instruït l'expedient i formulada la proposta de mesura de restauració de l'ordenació urbanística vulnerada, esta serà comunicada al registre de la propietat als efectes establits en la legislació estatal de sòl i notificada als interessats perquè puguen formular-hi al·legacions. Transcorregut el termini d'al·legacions, o desestimades estes, l'òrgan competent acordarà la mesura de restauració que corresponga, a càrrec de l'interessat, 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:

a) Si no s'ha sol·licitat la legalització, el dia en què finalitze el termini atorgat en el requeriment de legalització.

b) 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.

c) En els casos en què el procediment s'haguera paralitzat per causa imputable a l'interessat, s'interromprà el termini per a resoldre.

3. L'òrgan actuant pot 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.

4. També se suspendrà l'execució de l'ordre d'enderrocament quan concórreguen totes les circumstàncies següents:

a) Que l'interessat 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.

b) Que l'interessat 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 241. Incompliment per l'interessat de l'orde de restauració o de suspensió

1. L'incompliment per part de l'interessat de l'orde de restauració de la legalitat donarà lloc a l'adopció de les mesures següents:

a) A la imposició per l'administració de multes coercitives, fins a aconseguir l'execució pel subjecte obligat de les mesures de restauració. Les multes coercitives es podran imposar per períodes d'un mes i en quantia de sis-cents a tres mil euros cada una d'estes, segons siguen les mesures previstes, amb un màxim de deu. Estes multes coercitives s'imposaran amb independència del fet que puguen imposar-se en ocasió del corresponent expedient sancionador.

b) A l'execució subsidiària per part de l'administració actuant i a càrrec de l'interessat. Transcorregut el termini de compliment voluntari derivat de l'última multa coercitiva imposada, l'administració actuant estarà obligada a executar subsidiàriament les corresponents ordes, a càrrec de l'interessat.

c) A l'execució forçosa per mitjà de qualssevol altres mitjans previstos en l'ordenament jurídic.

2. L'incompliment de les ordes 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 este 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'establix com a cas expropiatori per incompliment de la funció social de la propietat la realització d'actes que constituïxen infracció urbanística molt greu. La resolució que pose fi a l'expedient de restauració podrà establir en estos casos que, transcorregut el termini atorgat per a l'execució de l'orde de restauració sense que l'interessat la complisca, s'inicie el procediment expropiatori de la finca en què s'haguera comés la infracció. No s'iniciarà el procediment expropiatori si l'interessat acata diligentment l'orde 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'estes expropiacions no es tindran en compte les obres, construcci-

ons, 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 242. Mesures complementàries en cas d'incompliment per l'interessat de l'orde de restauració

Mentres que l'interessat no execute plenament l'orde 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 perjuís o d'un altre tipus de compensació econòmica.

2. El propietari 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'urbanitzador o empresari constructor en un programa d'actuació.

Secció III. Suspensió i revisió de llicències

Article 243. Revisió d'ofici de llicències o ordes d'execució

1. Les llicències i ordes 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 de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

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 244. Impugnació autonòmica de llicències municipals

Quan la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme tinga coneixement de l'atorgament d'una llicència d'obres o orde d'execució que constituïsca una infracció urbanística greu o molt greu, i sempre que hi 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 245. Concepte d'infracció

1. Són infraccions urbanístiques les accions i omissions tipificades i sancionades en esta llei.

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 246. 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 esta llei 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 esta llei 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'estes 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'urbanitzador dels compromisos assumits amb l'administració o els propietaris, excepte l'incompliment dels terminis no superior a un terç d'estos.

4. Es consideren infraccions lleus les infraccions tipificades en esta llei que no tinguen caràcter de greus o molt greus i, en tot cas, l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència i orde d'execució quan siguen legalitzables per ser conformes a l'ordenament urbanístic.

Article 247. Tipus de sancions

Per cometre les infraccions urbanístiques es podran imposar les sancions següents:

1. Multa.

2. Inhabilitació per a assumir la condició d'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 248. Quantia de les multes

1. Les multes que s'han d'imposar per l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència o orde d'execució seran de quantia variable, segons les regles que s'establixen 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 inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal, s'incrementarà la quantia de la multa fins a aconseguir el valor d'este. En cap cas la infracció urbanística pot comportar un benefici econòmic per a l'infractor.

4. En els casos en què la restauració de l'orde urbanístic infringit no exigisca cap actuació material, la sanció que s'impose a l'infractor no podrà ser inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal.

Article 249. Inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador

1. La inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador, per un temps no superior a quatre anys, s'imposarà, sense perjuí de la multa que si és el cas corresponga, a l'urbanitzador que, amb desobediència o engany, incomplisca els compromisos assumits amb l'administració o els propietaris, 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'impose la sanció d'inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador, a l'efecte del qual els òrgans administratius que adopten estes resolucions n'hauran de remetre una còpia a la conselleria indicada. Esta 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 concessionari 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 250. Els subjectes responsables

1. Seran subjectes 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 ordes de què siguen destinataris.

2. En el cas d'infraccions relatives a actes d'execució d'obres i construccions i d'ús del sòl, seran responsables el promotor, el constructor i el director o directors 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 promotor el propietari 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 perjuí de la responsabilitat que, si és el cas, corresponga als seus gestors.

4. Les companyies subministradores de servicis urbanístics declarats essencials seran responsables de les infraccions que es deriven de l'incompliment de les seues obligacions tipificades en esta llei.

Article 251. La prescripció de les infraccions

1. Les infraccions urbanístiques prescriuran en els terminis següents:

a) Per a les infraccions greus o molt greus, als quatre anys.

b) Per a les 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 esta és desconeguda, des de la data en què s'haguera pogut incoar el procediment sancionador per aparéixer signes exteriors que permeten conéixer 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 estos tinguen una unitat d'objectiu dins d'un mateix àmbit territorial. Es presumix, en tot cas, que els actes de parcel·lació il·legal són infraccions continuades.

4. La prescripció de la infracció s'interromp quan l'interessat tinga coneixement de la incoació del corresponent expedient sancionador o de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística.

Article 252. 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 fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció.

Article 253. 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 un dels infractors.

2. Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat dels infractors:

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'esta; en este cas, es requerirà que la resolució sancionadora haja adquirit fermesa.

b) Utilitzar violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre l'autoritat o funcionari públic encarregat del compliment de la legalitat urbanística, o haver-hi suborn.

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 del particular o particulars que van resultar perjudicats.

e) Resistir-se a les ordes emanades de l'autoritat relatives a la defensa de la legalitat urbanística o el seu compliment defectuós.

f) Iniciar les obres sense orde escrita del tècnic director i les modificacions que aquell introduïra en l'execució del projecte sense instruccions expresses del tècnic esmentat, quan estes variacions comporten una infracció urbanística. L'empresari constructor quedarà exempt 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 l'agent de l'autoritat.

3. Són circumstàncies la concurrència de les quals atenua la responsabilitat dels infractors:

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 l'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 254. 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, estes es compensaran de forma racional per a la determinació de la sanció, i es ponderaran raonadament la transcendència d'unes i altres.

4. Quan no concórreguen circumstàncies atenuants ni agreujants, la sanció s'imposarà en el seu grau mitjà.

Article 255. 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'orde urbanístic i de les definitives per a la seua restauració quan haja sigut conculcat.

2. Les multes que s'imposen als distints grups de responsables per una mateixa infracció tindran entre si caràcter independent. Si la condició de promotor, constructor o director de l'obra recaiu en dos o més persones, l'import de la multa, dins de cada un d'estos 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 concórre la condició de promotor, constructor i director d'obra, o de diverses d'estes, només se li imposarà una sanció.

3. En el cas que la total restauració de la realitat física alterada la efectue l'interessat 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 l'interessat dins del termini establit a este 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 constrenyiment, l'obligat 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.

8. L'acord d'exposició al públic dels instruments de planejament que comporten la possibilitat de legalització de construccions, instal·lacions i usos donarà lloc a la suspensió, per un termini màxim de dos anys, de la tramitació del procediment administratiu sancionador previst en aquesta llei, això en relació amb les construccions, edificacions, instal·lacions i usos que puguen legalitzar-se després de la seua aprovació.

Aquesta suspensió interromprà el termini de prescripció de la infracció previst en l'article 251 de la llei.

9. Aprovat 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 265.1 en el grau que per llei corresponga.

10. La suspensió regulada en aquest precepte també afectarà a les sancions ja imposades o liquidades que estiguen en fase d'execució o cobrament. En aquests casos se suspendrà el procediment d'execució o cobrament, amb interrupció del termini previst en l'article 252 de la llei. Aprovat definitivament l'instrument de planejament que permeta la legalització de la cons-

trucció, es revocarà la sanció inicial i s'imposarà la prevista en l'article 265.1 de la llei en el grau que corresponga. [12]

Article 256. Procediment sancionador

1. La potestat sancionadora s'exercirà per mitjà del procediment establit 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.

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 257. 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, als 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'estes haja sigut mitjà imprescindible per a cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derive necessàriament la de les altres. En estos 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 esta.

Article 258. Qüestions incidentals del procediment sancionador

1. Quan en ocasió de la tramitació dels expedients administratius que s'instruïsquen per infracció urbanística es desprenguen 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 els infractors, i suspendrà la tramitació de l'expedient administratiu mentres 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 iniciació d'este, 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 perjuís a l'interés general o dels 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 259. Rescabalament de danys i perjuís

Els que com a conseqüència d'una infracció urbanística patisquen dany o perjuí podran exigir de qualsevol dels infractors, amb caràcter solidari, el rescabalament i la indemnització dels danys o perjuís causats.

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

Article 260. 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,

[12] Apartats 6 a 10 introduïts per l'article 120 de la **Llei 10/2015, de 29 de desembre**.

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.

Article 261. 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. Esta sanció s'imposarà en la quantia màxima si la divisió realitzada lesiona el valor específic que, si és el cas, protegisca 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 262. 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 este 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 263. Actuació en edificis catalogats

1. Seran sancionats 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 historicoartístic, 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.

Article 264. 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. Els propietaris que no efectuen la inspecció periòdica de construccions, i estan obligats legalment a això, seran sancionats amb multa de sis-cents a sis mil euros.

3. Els que realitzen divisió de terrenys en zona urbana que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística seran sancionats 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 servicis que incomplisquen les seues obligacions prescrites per esta llei en matèria de disciplina urbanística. A estos efectes, es presumix que es presta servici quan la companyia percep contraprestació de l'usuari encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i el perceptor del servici.

5. Seran sancionats amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'edifici, planta, local o dependència els que alteren 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 servicis 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'estes. La quantia mínima d'estes 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'esta, llevat que estes obres foren susceptibles de legalització, i en este cas la sanció serà del cinc per cent del valor de l'obra executada. La sanció que s'impose no podrà ser inferior a sis-cents euros.

Secció IV. De les infraccions lleus i les seues sancions

Article 265. Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions

1. L'execució d'obres, instal·lacions o demolicions realitzades sense llicència o orde 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 puga ser inferior a tres-cents euros.

4. Les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen els requeriments d'informació sobre la prestació dels seus servicis per 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 266. Competències dels municipis

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia, excepte en aquells casos en què expressament s'establisca en esta llei que el seu exercici correspon a la comunitat autònoma en règim concurrent o exclusiu. A este efecte, els municipis estan facultats per a la imposició de les sancions previstes en esta llei la quantia de les quals excedisca els imports previstos en la legislació de règim local 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 perjuí de les responsabilitats a què poguera donar lloc, podrà ser recorreguda pel interessats davant dels jutges i tribunals, en els termes establits la legislació de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Article 267. Substitució autonòmica en les competències municipals

1. Quan l'administració autonòmica tinga coneixement que s'estiguen duent a terme actuacions respecte de les quals, de conformitat amb esta llei, l'adopció de les mesures de disciplina urbanística correspon amb el caràcter de competència pròpia al municipi, ho comunicarà a l'administració municipal perquè esta 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 268. Competències de la Generalitat

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei correspondrà a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, quan es tracte d'infraccions greus o molt greus comeses en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable. Quan la Generalitat inicie en estos 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 autonòmica 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 als imputats, perquè puga al·legar el que considere oportú.

4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei les exercirà la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, d'acord amb les regles següents:

a) La incoació dels expedients sancionadors, quan siga competència autonòmica, correspondrà, en tot cas, a la secretaria autonòmica amb competències en ordenació del territori i urbanisme.

b) La resolució dels expedients sancionadors, en els casos en què siga competència autonòmica, correspondrà als òrgans següents:

1.r Secretaria autonòmica amb competències en ordenació del territori i urbanisme, quan l'import de la sanció siga inferior o igual a trenta mil euros.

2.n conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, quan l'import de la sanció siga major de trenta mil euros i inferior o igual a sis-cents mil euros.

3.r El Consell, quan l'import de la sanció siga superior a sis-cents mil euros.

CAPÍTOL V. Inspecció urbanística

Article 269. 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.

2. La inspecció urbanística és una funció d'inexcusable exercici per als organismes a què atribuïx esta llei.

Article 270. Competència sobre inspecció urbanística

1. La funció inspectora serà desenrotllada, 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'atribuïsca esta comesa dins de cada un d'ells.

3. La inspecció autonòmica 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 este caràcter, la informació, documentació i ajuda material que necessite per al compliment adequat de les seues funcions. Este 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 obtindre 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 este.

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 propietaris, promotors, constructors, tècnics o usuaris, i descriurà succintament els elements essencials de l'actuació.

Les actes de la inspecció urbanística gaudixen de valor probatori i presumpció de veracitat, sense perjuí de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos puguen assenyalar o aportar els administrats.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Cartografia

En la seua elaboració, tots els plans adoptaran una cartografia comuna en suport digital, homogènia i estandarditzada, les bases i continguts de la qual hauran de ser facilitats per l'organisme del Consell competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori.

Segona. De la creació d'un cos superior de tècnics en anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge

Es modifica el annex I de la Llei 10/2010, de 9 de juny, de la Generalitat, de l'ordenació i gestió de la funció pública valenciana, incorporant-s'hi el cos següent:

Administració Especial

Cos: Superior tècnic d'anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge

A-35

Requisits:

Títol universitari de llicenciatura, enginyeria, arquitectura o equivalent, o bé títol universitari oficial de grau més títol oficial de màster universitari que, d'acord amb els plans d'estudi vigents, habiliten per a exercir les activitats de caràcter professional relacionades amb les funcions assignades als llocs.

Grup/Subgrup professional: A1

Funcions: Dirigir, gestionar, proposar, informar, controlar, estudiar, programar i assessorar les actuacions i activitats relacionades amb l'anàlisi territorial, l'avaluació, ordenació i gestió del territori, l'execució i planificació dels instruments de planejament i la implantació de les actuacions territorials estratègiques

Tercera. L'agència de protecció del territori

Es podrà crear una agència de protecció del territori com a organisme públic de naturalesa consorcial, dotat de personalitat jurídica, pressupost propi i plena autonomia en el compliment de les seues funcions, per al desenrotllament en comú per l'administració autonòmica i les administracions municipals consorciades, de les competències en matèria de disciplina urbanísti-

ca. Correspondrà a l'agència l'exercici de les competències autonòmiques en matèria de disciplina urbanística. Els municipis podran atribuir les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística a l'agència, consorciant-se amb este organisme. El decret de creació de l'agència en determinarà l'organització i el funcionament.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Règim transitori dels procediments

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interés comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la informació pública amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, es continuaran tramitant d'acord amb la legislació anterior. No obstant això, el seu promotor podrà optar per reiniciar-ne la tramitació i acollir-se a les disposicions d'esta llei, o prosseguir-la d'acord amb esta quan els tràmits ja realitzats hi siguen compatibles.

2. De conformitat amb el que establix 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 de l'entrada en vigor d'esta llei. No obstant això, en aquells casos en què, per no haver-se iniciat la informació al públic del pla, siga aplicable esta llei, 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 esta llei.

3. Els procediments en tramitació en la data d'entrada en vigor d'esta llei 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.

Segona. Innecessarietat d'adaptació del planejament general

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

2. Els plans generals, les normes subsidiàries de planejament i els projectes de delimitació de sòl urbà aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei s'assimilaran, als efectes de la seua aplicació, al pla 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 este 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 sol·licitar a la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori que declare l'homologació a esta llei dels plans generals o normes subsidiàries de planejament o del planejament vigent d'algun dels seus sectors. Esta 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'esta llei, en funció de la incidència ambiental del seu contingut.

4. L'aprovació dels plans parcials, dels plans de reforma interior o dels plans especials, que modifiquen les determinacions dels plans generals o normes subsidiàries de planejament vigents a l'entrada en vigor d'esta llei, requerix l'homologació del sector corresponent, que podrà efectuar-se directament en aprovar els esmentats instruments, sempre que estos continguen els documents específics i les determinacions necessàries amb eixe fi.

Tercera. Execució dels plans

1. Els plans aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei o que, per aplicació de la disposició transitòria primera, s'aproven sense adaptar-s'hi, s'executaran i aplicaran segons els seus continguts, sense que esta llei 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 correspon a l'administració regulats en esta llei seran aplicables als programes d'actuació que s'aproven després de la entrada en vigor d'esta; i, també, en el cas que siga aplicable este percentatge, en les llicències per a actuacions aïllades que se sol·liciten després de l'entrada en vigor d'esta llei.

3. En el cas de reclassificacions de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable iniciades abans de l'entrada en vigor de la present llei 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 esta cessió per la prevista en l'article 77.1.b de la present llei. La mateixa opció podrà exercitar-se en desenrotllar sectors ja aprovats definitivament en els que s'haguera previst aquella cessió. En cas que s'hagueren efectuat aportacions econòmiques substitutives, estes quedaran integrades en el patrimoni municipal de sòl.

Quarta. Programes aprovats

1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, incloent-hi la duració i règim de pròrrogues, per la normativa que li era d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'esta llei.

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.

Quinta. Programes tramitats amb la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística

A partir de l'entrada en vigor d'esta llei, 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 este cas podran concloure la seua tramitació d'acord amb aquella llei.

Sexta. Suspensió temporal de la reserva mínima de sòl per a vivenda protegida

1. De conformitat amb el que establix la disposició transitòria segona de la Llei 8/2013, de 16 de juny, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes, es deixa en suspens fins al 28 de juny de 2017 l'aplicació de la reserva mínima de sòl per a vivenda protegida prevista en la legislació urbanística, en els termes que preveu la llei estatal esmentada.

2. En el cas de plans generals, plans parcials o de plans de reforma interior en tramitació i que no hagen aconseguit l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor d'esta llei, l'administració promotora podrà eliminar la reserva prevista per a vivenda de protecció pública, sempre que es justifique el compliment del que preveu l'apartat b de la disposició transitòria segona de la llei esmentada en l'apartat anterior.

3. En el cas de plans parcials o plans de reforma interior aprovats definitivament i amb el seu corresponent programa d'actuació aprovat abans del 28 de juny de 2013, però que no disposen, en la data d'entrada en vigor d'esta llei, de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, podrà deixar-se sense efecte la reserva de sòl per a vivenda de protecció pública prevista en el pla, sempre que es complisquen els requisits següents:

a) Que es justifique el compliment del que preveu l'apartat b de la disposició transitòria segona de la Llei 8/2013, de 16 de juny, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes.

b) Que es tramite i aprove la modificació puntual del pla corresponent.

Sèptima. Subdivisió en unitats d'execució de plans parcials aprovats amb anterioritat a esta llei

El planejament de desenrotllament del pla general i els programes d'actuacions integrades que hagen iniciat la seua tramitació abans de l'entrada en vigor d'esta llei, podran ser modificats amb l'objecte de subdividir les unitats d'execució inicialment previstes sobre la base del resultat de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica i dels informes de sostenibilitat econòmica.

L'acord d'aprovació de la modificació del pla parcial o un altre instrument de planejament de desenrotllament haurà de fixar les conseqüències de la subdivisió respecte del programa d'actuació integrada adjudicat. A este efecte, podrà modificar-se el programa perquè este quede 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, si és procedent, per una desclassificació. Quan es contravinguen les condicions substancials de programació de les unitats d'execució delimitades, l'acord podrà preveure la convocatòria d'un nou concurs d'adjudicació.

Vuitena. Suspensió temporal de l'execució dels programes

En els programes que es trobaven en execució a l'entrada en vigor de la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de mesures urgents d'impuls a la implantació d'actuacions territorials estratègiques, 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 o de l'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 servicis 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'empresari constructor i als propietaris i titulars de drets i deures afectats per l'actuació.

L'acord de suspensió temporal ponderarà els eventuals perjuís que pogueren derivar-se'n per als propietaris o tercers afectats 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 desenrotllament 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 propietaris i tercers afectats.
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'urbanitzador i els propietaris; com també, si és el cas, la modificació o ajust de la reparcel·lació.
7. Efectes de la suspensió en relació amb l'empresari constructor.

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.

Novena. 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'este, i fins que s'aproven definitivament els corresponents instruments de planejament, a tot el seu sòl no urbanitzable se li aplicarà el règim urbanístic establit per esta llei per al sòl no urbanitzable protegit. No obstant això, podran admetre's, cas per cas, aquelles actuacions previstes en esta llei que compten amb informe favorable emès per la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

Desena. Règim transitori de les entitats urbanístiques de conservació de la urbanització

Les urbanitzacions la conservació de les quals estiguera, a l'entrada en vigor d'esta llei, legalment encomanada a entitats urbanístiques de conservació de la urbanització seguiran subjectes al règim jurídic vigent en el moment de la seua constitució, romanent estes en funcionament.

Onzena [13]

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el còmput dels terminis per a advertir a l'administració competent perquè present el full d'apreuament corresponent i perquè es dirigisca al jurat provincial d'expropiació per a fixar el preu just establit en l'article 104.1 i 104.2 de la Llei 512014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, queden suspesos fins al 31 de desembre de 2020. Aquesta suspensió de termini no afecta les reserves d'aprofitament ni cap cas en què l'administració ja haja obtingut i ocupat els terrenys.

[13] Disposició transitòria onzena modificada per l'article 84 de la **Llei 27/2018, de 27 desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018) Ref. Base de dades 011731/2018.

Dotzena. Aplicació del termini de caducitat dels documents d'abast als plans en tramitació. [14]

Els òrgans promotors dels plans en què s'hagen emès documents de referència assimilats als documents d'abast en aplicació de la disposició transitòria primera, apartat segon d'aquesta llei, i els documents d'abast, tots dos emesos i no caducats a data 1 de gener de 2018 en relació amb un pla general o pla general estructural, poden sol·licitar, justificadament la pròrroga de la vigència d'aquests fins el 20 d'agost de 2019, sempre que abans del 20 d'agost de 2018 hagen emès l'anunci d'informació pública al Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació normativa

1. Queden derogades les disposicions legals següents:

a) La disposició addicional 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.

2. Queden igualment derogades totes les disposicions legals o reglamentàries que s'oposen o contradiguen el que disposa esta llei.

DISPOSICIONS FINALS

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

S'afig 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 als ciutadans.

Sense perjuí 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 refós 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 este últim cas, amb la normativa autonòmica aplicable.

Igualment, podran aplicar-se a l'adquisició de sòl per al desenrotllament d'equipaments, infraestructures i altres finalitats en desplegament del planejament urbanístic i territorial.»

Segona. 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 esta 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 caracterís-

[14] Disposició transitòria dotzena introduïda per la **Llei 21/2017, de 28 de desembre**, i la **Correcció d'errades de la Llei 21/2017**, de 28 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 8233 de 13.02.2018) Ref. Base Dades 001517/2018.

tiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de l'esmentada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.

Tercera. Habilitació per al desplegament reglamentari

El Consell dictarà totes les disposicions que siguen necessàries per a l'execució i desplegament del que establix esta llei.

El contingut dels annexos, que passen a tindre rang reglamentari, podrà ser modificat mitjançant un decret del Consell.

Quarta. Entrada en vigor

Esta llei entrarà en vigor als 20 dies naturals de la publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

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

València, 25 de juliol de 2014

El president de la Generalitat
Alberto Fabra Part

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 puga 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'esta llei– 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 referencia, 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 –entenent per estos tot element o grup, lineal o puntual, singular en un paisatge, que definix la seua individualitat i té valor ambiental, cultural i/o històric i/o visual– s'identificaran segons el següent:

– Pel seu interés 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 interés 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 interés 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, $VP = [(C + P)/2] \bullet v$, 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 obtindre 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 la 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 hauran de justificar-se atenent les circumstàncies concurrents, donant compte de la metodologia emprada –preferentment per mitjà de procediments quantitatius– i en tot cas qualificar-se d'acord amb l'escala a què fa referència 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 este.

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'estes, respecte de punts d'observació significatius –vies de comunicació, nuclis de població, àrees de gran afluència 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'estos o conques visuals, de les no visibles, per mitjà de tècniques informàtiques sobre cartografia a escala adequada –a este efecte es podrà fer ús de les ferramentes posades a disposició pública per l'Institut Cartogràfic Valencià– i suport de camp, i haurà de documentar-se amb imatges fotogràfiques panoràmiques amb l'amplitud d'angle i profunditat que requerisca cada cas.

Segons la qualificació dels punts d'observació i de les zones visibles des d'estos, 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 quantitatius, 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 desenrotllament territorial 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. Estos 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 puguen derivar-se de l'aplicació del pla. Han d'incloure's les determinacions paisatgístiques necessàries per a orientar la planificació i programació previstes. Estes 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'este, 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 este i els efectes sobre la seua qualitat 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 esta 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 requerisca en el procediment esta anàlisi. Tot això analitzat des del punt de vista de la incidència en el paisatge, sense perjuí 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'este. Si hi ha estudis de paisatge aprovats, s'arreplegarà 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 establit 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 esta 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'este 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.

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'estes 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'esta, 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. Estes 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 estos.

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'este.

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 requerisquen 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, requerixen 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 obtindre.

En general, l'objecte d'estos 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.

e) Cronograma global de les actuacions i cost estimat d'estes.

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 diferència 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 fotovoltaiques, etc., sempre que estes instal·lacions ocupen una extensió suficient per a delimitar una zona diferenciada, on la resta d'usos del sòl estan condicionats per estes 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 arreplegue 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, despreniment, 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 diferència 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 desenrotllament es classifiquen com a sòl urbanitzable i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

– Zona de nou desenrotllament residencial (ZND-RE).

– Zona de nou desenrotllament industrial (ZND-IN).

– Zona de nou desenrotllament 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. Este 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'estes i, si és el cas, la sectorització per al seu desenrotllament. Hi podran haver zones d'ordenació discontínues 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.

a) Comunicacions:

– Xarxa viària (CV)

– Xarxa ferroviària (CF)

– Aparcaments (CA)

b) Zones verdes:

– Parcs (VP)

– Jardins (VJ)

– Àrees de joc (VA)

c) Equipaments:
– Esportivorecreatiu (QD)
– Educativocultural (QE)
– Sanitarioassistencial (QS)
– Administrativoinstitucional (QA)
– Infraestructura-servici 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'identificarà 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. Les reserves dotacionals privades s'assenyalaran amb un asterisc (*) situat a continuació de la sigla.

II. Definició de conceptes
1. Estàndard urbanístic
1.1. Els estàndards urbanístics són determinacions normatives que s'establixen 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 (sense incloure l'edificabilitat dotacional privada permesa pel pla), que poden materialitzar-se en este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² 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'este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m² sostre/m² sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m² 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 este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² 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'este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m² sostre/m² sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m² 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 este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² 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'este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m² sostre/m² sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m² 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 este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² 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'este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m² sostre/m² sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m² 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 (sense incloure l'edificabilitat dotacional privada permesa pel pla), que s'hi pot materialitzar en la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² 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 (m² sostre/m² 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'esta, 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 estos efectes, els plans calcularan, para cada un 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. No obstant això, este indicador global quantitatiu no es podrà prendre com a única referència per a valorar la qualitat de les ordenacions urbanístiques, el qual s'ha de considerar complementàriament:

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 obeïsca criteris de coherència urbanística, en el qual s'integraran les fites urbanes, com a dotacions públiques o elements singulars, que contribuïxen a articular els espais públics urbans. En cap cas, estos espais públics podran ser l'espai residual sobrant del disseny i configuració de l'edificació privada, sinó que esta 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 considerarà l'edificabilitat situada davall de rasant, i tampoc s'inclourà l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques o privades.

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'esta 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, així com els elements enjardinats com ara rotondes, mitjanes, tanques separadores, illots i altres d'anàlogues necessàries per a l'ordenació del trànsit viari que no complisquen els requisits per a ser computades com a zones verdes segons este annex. 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 esta matèria.

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 en el medi urbà:

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 siguen excessives, però tampoc es produïsquen moviments de terra exagerats que donen lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic.

b) Excepte casos excepcionals, que hauran de justificar-se expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no superarà el 12 per cent. Els carrers de vianants disposaran de trams escalonats quan el pendent supere el cinc per cent. No s'admetran recorreguts de carrils bici en el medi urbà el pendent del qual supere el 10 per cent durant més de 25 metres de recorregut, el qual no serà en cap cas superior a un 15 per cent.

c) 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 cinc metres.

d) En els nous desenrotllaments, s'implantarà un recorregut de carril bici que discórrega, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecte, si és el cas, 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 contigu a terrenys no urbanitzats.

e) Els carrers de vianants amb accés restringit per a vehicles hauran de diferenciar en el tractament de materials la banda de possible circulació de vehicles, i deixar, en tot cas, una franja de circulació exclusiva de vianants.

f) Les àrees de vianants hauran d'estar separades del trànsit rodat i reuniran les condicions de seguretat necessàries davant de la resta de mitjans de transport motoritzats. Podrà, no obstant això, autoritzar-se a través d'estes accés a aparcaments privats i parcel·les que no disposen d'un altre accés alternatiu.

g) 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 comporte que estos terrenys computen als efectes d'estàndards per ambdós conceptes.

2.4. Els elements de la xarxa viària dels nous desenrotllaments, 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:

Amplària mínima dels vials	*Vial de sentit únic*	*Vial de doble sentit*
Residencial; IEB > 0,60 m²/m²	16 metres	20 metres
0,30 m²/m² IEB 0,60 m²/m²	12 metres	16 metres
IEB < 0,30 m²/m²	10 metres	12 metres
Terciari	16 metres	20 metres
Industrial	18 metres	24 metres

b) Els vials 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 quadro anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor.

d) En les zones de nou desenrotllament, les voreres tindran una amplària mínima de dos metres. Les voreres de més de tres metres d'amplària hauran d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació que l'amplària efectiva de pas no siga inferior a dos metres i sempre que siga compatible amb la xarxes de servicis. Les de més de quatre 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 sis metres en els vials amb doble sentit de circulació.

f) Les bandes específiques de carril bici tindran una amplària mínima de dos 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 plànols no es delimiten gràficament cada una 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 plànols o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament.

Es computaran com a aparcaments les àrees públiques destinades amb este fi i separades de la xarxa viària que, per la seua forma i ubicació, només admeten els moviments del vehicle imprescindibles per a estacionar.

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 servici als residents i usuaris, 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 aquells.

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 estos 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 inscriptible, 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 excloguen 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 complixen 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 inscriptible un cercle de 25 metres de diàmetre, en posició tangent a tot i qualsevol punt del seu perímetre, i seran computables a estos efectes aquelles àrees que 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 sempre ha de tindre una superfície mínima de 2,5 hectàrees, en la qual es puga inscriure un cercle de 150 metres de diàmetre.

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 de 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 en l'interior de les parcel·les privades, i places d'aparcament públiques, disposades en els vials públics o en zones específiques d'aparcament públic. Tant les places d'aparcament privades com les públiques podran estar situades sobre rasant o davall d'esta. S'exigirà, com a mínim, 0,5 places d'aparcament privat per habitant i 0,25 places d'aparcament d'ús públic per habitant.

4.5. A l'edificabilitat d'altres usos no residencials que puga existir en l'àmbit d'actuació, se li aplicaran els estàndards exigits en este annex a l'edificabilitat de cada ús, amb les particularitats següents:

a) La reserva de zones verdes públiques derivada de l'edificabilitat terciària i industrial serà de quatre metres quadrats per cada 100 metres quadrats d'edificabilitat d'estos usos. Esta reserva és addicional a l'establida en els apartats 4.1 i 4.2 anteriors.

b) L'edificabilitat dotacional privada es computarà com a ús terciari a l'efecte d'estàndard dotacional, en els termes establerts en l'article 37 d'esta llei.

4.6. La distribució per usos del sòl destinat a equipaments, i la seua superfície mínima, no estan subjectes a estàndards genèrics. Es fixarà, en cada cas, atenent les necessitats específiques del sector i la seua posició relativa en l'entorn urbà i territorial, encara que els plans podran 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. En tot cas, les conselleries competents en matèria d'educació i sanitat hauran d'emetre informe, en el termini d'un mes, sobre els plans parcials de sectors d'ús residencial. Els informes esmentats hauran de pronunciar-se sobre la necessitat de destinar part de la reserva de sòl per a equipaments a usos docents o sanitaris, així com de la superfície necessària perquè queden correctament atesos estos usos en el sector. La no-emissió de l'informe dins del termini establit implicarà la conformitat de la proposta.

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 estos estàndards en proporció al grau de consolidació per l'edificació, i s'aplicarà un percentatge de minoració d'estàndards igual al percentatge de consolidació per l'edificació en l'ordenació proposada; 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'este 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 este 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 per cent de la superfície computable del sector.

5.3. La reserva mínima de places d'aparcament públiques serà d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat terciària. S'admet que estiguen en parcel·les privades sempre que les places d'aparcament siguen d'ús públic, entenent per tals aquelles places situades en aparcaments accessibles per a qualsevol usuari, sense un altre requisit que les limitacions de gàlib, i durant, almenys, l'horari de funcionament de la instal·lació terciària a què dóna servici, siga o no gratuït el seu ús.

5.4. La reserva mínima de places d'aparcament en parcel·la privada estarà en funció de l'ús concret a què, en desplegament del pla, es destinen les parcel·les, d'acord amb els estàndards següents:

a) Per a usos comercials o recreatius, una plaça per cada 25 metres quadrats construïts.

b) Per a usos hostalers i semblants, una plaça per cada 50 metres construïts.

c) Per a altres usos terciaris diferents dels regulats anteriorment, una plaça per cada 100 metres construïts.

d) 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.

5.5. En els sectors d'ús exclusiu terciari, no computarà l'edificabilitat destinada a aparcaments sobre rasant.

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 este annex a l'edificabilitat de cada ús.

6. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant industrial

6.1. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 per cent de la superfície computable del sector.

6.2. 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.

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 este 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 cedix i s'executa a càrrec de l'actuació.

c) Proporcionen servici 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 este apartat 8.

8.2. Com a regla general, l'ordenació modificada tindrà 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 serà el de l'àrea urbana homogènia 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'este 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.

IV. Normes per al còmput dels estàndards

1. Superfície computable del sector

1.1. Es definix la superfície computable del sector (SCS) com l'àmbit superficial a què se li apliquen els índexs d'edificabilitat bruta per a obtindre 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 coincidix amb la superfície del sector. No obstant això, la superfície computable del sector serà inferior a la superfície del sector quan es done 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 establit 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 establix el pla general estructural o per la seua situació exterior a este, 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'obtindrà 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'eixa 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 a aconseguir una adequada coherència urbanística.

3. Còmput de l'edificabilitat en les àrees semiconsolidades

3.1. Quan, en virtut del règim establit per a les àrees semiconsolidades, s'hagen d'excloure de l'actuació integrada determinats àmbits d'actuacions aïllades, la superfície computable del sector s'obtindrà restant de la superfície del sector la superfície d'estes actuacions aïllades.

3.2. En els casos indicats en l'apartat anterior, l'edificabilitat computable del sector s'obtindrà aplicant l'índex d'edificabilitat bruta a la superfície computable del sector. Els estàndards dotacionals s'obtindran a partir de l'edificabilitat computable indicada anteriorment i de la superfície computable del sector. Estos estàndards es podran incrementar justificadament per a tindre en compte la demanda de servicis 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 establisca 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 servitud, 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 establisca 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 estos efectes, els terrenys situats a partir del límit exterior de la zona de servitud 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 modificada l’organisme titular del bé de domini públic afectat, sempre que es justifiquen, en l’informe sectorial que necessàriament s’haurà d’emetre en estos 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 perjuí del que establix l’apartat anterior, les dotacions esmentades computaran als efectes de complir les reserves dotacionals mínimes.

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'establix en este 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 discontínua. 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 desenrotllament 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 discontínua, 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.

(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'esta llei. 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 definixen en l'apartat II.2 de l'annex IV d'esta llei.

(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 puguen condicionar els usos del sòl.

(13) Programes d'intervenció: intervencions previstes per altres administracions, així com les propostes 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 desenrotllament o zones de reforma interior i per a les unitats d'execució delimitades en el pla, on s'arrepleguen les condicions per a la seua ordenació, gestió i execució, amb la informació i format que s'arreplega 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 este 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 puguen 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 desenrotllament.

(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.

FITXA DE ZONA (rural)	CLASSE DE SÒL I NOM DE LA ZONA (1)
DEFINICIÓ DE LA ZONA	
CODI DE ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
SUPERFÍCIE	(3)
USOS DOMINANTS	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
PLÀNOL	
(7)	
PROTECCIONS	
(8)	
AFECCIONS	
(9)	
PROGRAMES D'INTERVENCIÓ	
(10)	
CONDICIONS PER ALS USOS PERMESOS	
(11)	
ORDENANCES GENERALS I PARTICULARS	
(12)	

FITXA DE ZONA **(urbanitzada o de nou desenrotllament)**	CLASSE DE SÒL I NOM DE LA ZONA (1)
DEFINICIÓ DE LA ZONA	
CODI DE ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
SUPERFÍCIE	(3)
ÚS DOMINANT	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
DENSITAT	(7)
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUT (IEB)	(8)
POBLACIÓ MÀXIMA	(9)
PLÀNOL	
(10)	
PROTECCIONS	
(11)	
AFECCIONS	
(12)	
PROGRAMES D'INTERVENCIÓ	
(13)	
CONDICIONS PER ALS USOS PERMESOS	
(14)	
ORDENANCES GENERALS I PARTICULARS	
(15)	

FITXA DE GESTIÓ: SECTORS	NOM DEL SECTOR (1)
CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ	
ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
ÚS DOMINANT	(3)
USOS COMPATIBLES	(4)
USOS INCOMPATIBLES	(5)
CRITERIS D'APROFITAMENT TIPUS I ÀREA DE REPARTIMENT	(6)
PLÀNOL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR	
(7)	
PARÀMETRES URBANÍSTICS (8)	
SUPERFÍCIE DEL SECTOR (m² sòl)	IEB (m² sostre/m² sòl)
SUP. DE LA XARXA PRIMÀRIA INSCRITA (m² sòl)	IER (m² sostre/m² sòl)
SUP. INSCRITA DE COMUNICACIONS (m² sòl)	IET (m² sostre/m² sòl)
SUP. INSCRITA DE ZONES VERDES (m² sòl)	IEI (m² sostre/m² sòl)
SUP. INSCRITA D'EQUIPAMENTS (m² sòl)	EDIFICABILITAT RESIDENCIAL TOTAL (m² sostre)
SUP. XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA (m² sòl)	EDIFICABILITAT VIVENDES VPP (m² sostre)
SUP. ADSCRITA DE COMUNICACIONS (m² sòl)	PERCENTATGE DE RESERVA DE VPP (%)
SUP. ADSCRITA DE ZONES VERDES (m² sòl)	NRE. DE VIVENDES TOTAL
SUP. ADSCRITA D'EQUIPAMENTS (m² sòl)	NRE. D'HABITANTS ESTIMATS
SUP. DE XARXA PRIMÀRIA AFECTA A LA SEUA DESTINACIÓ (m²)	NRE. DE VIVENDES PER HECTÀREA
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m² sòl)	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
(9)	

CONDICIONS DE GESTIÓ (10)			
Figura de planejament:		Gestió:	Directa/Indirecta
CONDICIONS D'EXECUCIÓ			
(11)			

ANNEX VI. FITXA DEL CATÀLEG DE PROTECCIONS

Les fitxes del catàleg de proteccions inclouran els continguts següents:

(1) Nom oficial del municipi i província (esta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En el cas d'haver considerat alguna altra secció, consigneu-la.

(3) Fa referència a la classificació que establix la legislació específica i les seues subdivisions (estos últims entre parèntesis). Per exemple: Bé d'Interés Cultural (jardí històric). En paisatge es consignaran les classes que propose l'estudi de paisatge. Si la protecció que es proposa no correspon amb alguna legalment establida, es deixarà en blanc.

(4) Es consignarà el nom oficial quan existisca i, a falta d'això, el més conegut pel conjunt de la població.

(5) Es consignarà quan existisca.

(6) Es consignarà si és pública o privada; en el primer cas s'identificarà l'administració o l'organisme propietari.

(7) Cada element o conjunt es codificarà unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un numero correlatiu. S'emprarà la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P en paisatge; per a altres seccions s'adoptarà una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

(8) La que corresponga: individualitzada o conjunt.

(9) A efectes urbanístics i territorials i per al cas del patrimoni cultural i el paisatge, es consignarà en este epígraf el nivell general de protecció que s'assigna a l'element o conjunt catalogat, a la vista del que s'ha expressat en l'epígraf 15 posterior i d'acord amb els criteris següents:

– Protecció general: integral, quan els valors apreciats es presenten de manera generalitzada en l'element o conjunt, la qual cosa comporta que la majoria dels seus components principals tenen interés de cara a la seua conservació i, a més, posseïxen un caràcter material. Podrà haver-hi algun component, a més dels anteriors, que presente interés per a la conservació de caràcter ambiental o tipològic. Els components caracteritzats com a irrellevants o impropis, per tant, hauran de ser minoria.

– Protecció general: parcial, quan els valors apreciats es presenten només en algunes parts de l'element o conjunt catalogat, la qual cosa comporta també que només alguns dels components principals de caràcter material tindran interés per a la seua conservació. Altres components poden tindre interés des del punt de vista ambiental o tipològic i la resta, o bé no tenen interés (són irrellevants) o constituïxen elements impropis.

– Protecció general: ambiental, quan el que es pretén conservar de l'element o conjunt no és cap component material concret, sinó algunes de les seues característiques morfològiques que formen part de l'escena o ambient rural o urbà, segons es percep des de l'espai públic. Això comporta que ha de tindre algun component d'interés amb eixe caràcter i no tindre cap component d'interés de caràcter material, i en este cas seria protecció general parcial. Un exemple de protecció general 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 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.

(10) En l'espai reservat a la foto s'inclourà la imatge de l'element o conjunt que resulte més recognoscible.

(11) El plànol amb la seua situació ha de contindre aquells elements de l'entorn que permeten la seua referenciació espacial. Segons l'escala amb què es represente, figuraran les parcel·les cadastrals afectades o simplement un punt.

(12) Número de polígon i parcel·la o parcel·les cadastrals on s'ubica l'element protegit, independentment que no siguen ocupades totalment. Quan l'element o conjunt tinga una gran superfície que comprenga moltes parcel·les cadastrals, pot consignar-se només el polígon o polígons que comprenga, i les parcel·les que s'exclouen. El pla previst en l'apartat 4.e de l'article 41 reflectirà eixes mateixes citacions.

(13) S'efectuarà una descripció general de l'element o conjunt atenent, almenys, els ítems següents: entorn en què se situa, breu descripció formal i funcional, enquadrament històric i evolució, dades cronològiques rellevants, usos actuals i passats, característiques generals i

singulars, components destacats, estat general de conservació etc. Estos ítems es complementaran amb aquells aspectes que es consideren substancials per a la descripció. La informació ha de ser el més sintètica possible; un apartat posterior (referències documentals) permetrà remetre a altres fonts d'informació de més extensió i profunditat.

(14) En este apartat es numeraran i anotaran els títols identificatius que s'han donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.) que s'adjunten en l'annex gràfic s'adjunta a cada fitxa. S'emprarà la mateixa numeració en ambdós.

(15) Als efectes d'esta llei i en el cas del patrimoni cultural i el paisatge es consideren components principals d'un element o conjunt protegit aquelles parts o característiques d'este que tenen funcions recognoscibles i diferenciades i que presenten una certa homogeneïtat quant als valors que justifiquen bé la seua conservació bé la seua consideració com a irrellevant o impropi.

Cada component identificat es consignarà de manera sintètica precedit per un número en orde correlatiu. A continuació i entre parèntesis, es consignarà la seua valoració que serà: a conservar, irrellevant o impropi.

Respecte al caràcter de cada un d'estos components, podran ser: material, ambiental o tipològic. Per exemple, en una edificació que s'incloga en el catàleg del patrimoni cultural es podria considerar com a components principals de caràcter material parts concretes d'esta com ara les façanes, les cobertes o el nucli d'escala; podrien considerar-se components de tipus ambiental la composició dels buits o el tractament cromàtic dels paraments exteriors; finalment, podrien 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, es consignarà (separat per una barra) el caràcter del component esmentat abans i, finalment, l'estat de conservació d'este component segons les categories següents: bon estat, acceptable, deficient i mal estat.

(16) En este apartat i en correspondència amb l'anterior, s'especificaran les actuacions previstes sobre cada component abans considerat expressades 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 dirigixen al fet que la totalitat del component recupere l'aspecte original o la funcionalitat que haguera perdut.

– Condicionament, quan en un component les accions realitzen canvis en el seu aspecte o funcionalitat per a minorar l'impacte sobre altres components que es volen conservar.

– Eliminació, quan el que es pretén és la desaparició del component per la seua incompatibilitat amb la resta de components que es volen conservar.

Com a criteri general:

– En els components que es volen conservar i en bon estat, les actuacions seran preferiblement de manteniment; quan l'estat és acceptable primarà la rehabilitació; i si és deficient o roín, les actuacions seran fonamentalment de restauració.

– En els components qualificats com a irrellevants, les actuacions seran preferiblement de condicionament quan l'element o 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 qualificats com a impropis, les actuacions seran, obligatòriament, d'eliminació quan l'element o conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat; no obstant això, si el seu estat és bo o, fins i tot, acceptable es proposarien, 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'optarà lliurement per les actuacions que es consideren 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 es determinarà la importància estimada de les actuacions proposades d'acord amb les qualificacions següents: alta, mitjana i reduïda. De la mateixa manera, es procedirà amb la urgència, la qual es qualificarà, simplement, com a: urgent i no-urgent. En l'estimació de la importància i la urgència de les actuacions es tindran en compte tant els criteris de foment i les possibilitats d'intervenció expressades en l'anàlisi (apartat 4.b de l'article 41) com les propostes normatives i d'intervenció de la memòria justificativa (apartat 4.c d'eixe mateix article).

(17) Es consignarà la normativa específica de la secció, que li siga d'aplicació quant a protecció, incloent-ne els instruments derivats com ara plans o programes, estratègies, inventaris, etc.

(18) Es consignaran les normes del pla d'ordenació estructural que facen referència a la protecció de l'element catalogat.

(19) Es proporcionaran referències dels principals documents utilitzats (llibres, revistes, treballs publicats, CD, vídeos, etc.) en relació amb l'element o conjunt catalogat, i s'especificaran, quan siga possible, la manera d'accedir-hi.

(20) Espai reservat per a anotar qualsevol tipus d'observació que es considere d'interés en relació amb l'element o conjunt catalogat.

(21) Finalment, s'aportaran amb el format de la fitxa tots els elements gràfics o fotogràfics identificats en l'apartat 14 anterior, i s'utilitzarà la mateixa numeració. En el cas de no poder presentar-los en el format esmentat, es podrà consignar en l'apartat de referències documentals.

CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:		NOM DEL MUNICIPI (1)	CODI (7)
SECCIÓ	(2)	CATALOGACIÓ	(8)
CLASSE	(3)	PROTECCIÓ GENERAL	(9)
DENOMINACIÓ		(4)	
ADREÇA POSTAL		(5)	
TITULARITAT		(6)	
FOTO		PLÀNOL	
(10)		(11)	
EMPLAÇAMENT			
(12)			
DESCRIPCIÓ GENERAL			
(13)			
ÍNDEX DE DOCUMENTS GRÀFICS			
(14)			
COMPONENTS PRINCIPALS: NÚMERO I IDENTIFICACIÓ (VALORACIÓ)/CARÀCTER/ESTAT DE CONSERVACIÓ			
(15)			
ACTUACIONS PREVISTES			
(16)			

NORMATIVA SECTORIAL
(17)
NORMATIVA PLA
(18)
REFERÈNCIES DOCUMENTALS
(19)
OBSERVACIONS
(20)
DOCUMENTS GRÀFICS CODI (7)
(21)

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 52 d'esta llei, 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 estos 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 estos factors. Estos 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 previndre, 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 este.

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 coneixements 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 56 d'esta llei.

k) Un resum de caràcter no tècnic de la informació facilitada en virtut dels epígrafs precedents.

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 establix 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 influïx 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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.

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 este suport, d'acord amb la regulació que figura en l'annex IV d'esta llei.

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició afecta:

Deroga:

- **Llei 4/1992, de 5 de juny, de la Generalitat Valenciana, del sòl no urbanitzable. (DOGV núm. 1806 de 17.06.1992) Ref. Base de dades 1522/1992**
- **LLEI 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. [2004/6916] (DOGV núm. 4788 de 02.07.2004) Ref. Base de dades 3016/2004**
- **LLEI 10/2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del Sòl No Urbanitzable. [2004/12638] (DOGV núm. 4900 de 10.12.2004) Ref. Base de dades 5466/2004**
- **LLEI 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. [2005/14692] (DOGV núm. 5167 de 31.12.2005) Ref. Base de dades 6575/2005**
- **DECRET 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. [2006/6112] (DOGV núm. 5264 de 23.05.2006) Ref. Base de dades 2844/2006**
- **DECRET 120/2006, d'11 d'agost, de 2006, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana. [2006/9858] (DOGV núm. 5325 de 16.08.2006) Ref. Base de dades 4477/2006**
- **LLEI 9/2006, de 5 de desembre de 2006, reguladora de camps de golf a la Comunitat Valenciana. [2006/14296] (DOGV núm. 5403 de 07.12.2006) Ref. Base de dades 6464/2006**
- **LLEI 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de Mesures Urgents d'impuls a la Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques. [2012/4626] (DOGV núm. 6773 de 14.05.2012) Ref. Base de dades 004725/2012**

Modifica:

- **LLEI 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana. [2004/10680] (DOGV núm. 4867 de 21.10.2004) Ref. Base de dades 4652/2004**
- **LLEI 10/2010, de 9 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació i Gestió de la Funció Pública Valenciana. [2010/8010] (DOGV núm. 6310 de 14.07.2010) Ref. Base de dades 007974/2010**

Aquesta disposició està afectada per:

Afectada per:

- **ACORD de 26 de febrer de 2015, de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat - Generalitat, en relació amb la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana. [2015/2221] (DOGV núm. 7490 de 23.03.2015) Ref. Base de dades 002488/2015**

Desenvolupada o complementada per:

- **LLEI 5/2018, de 6 de març, de la Generalitat, de l'Horta de València. [2018/2459] (DOGV núm. 8252 de 12.03.2018) Ref. Base de dades 002588/2018**

Modificada per:

- **LLEI 10/2015, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat. [2015/10410] (DOGV núm. 7689 de 31.12.2015) Ref. Base de dades 009939/2015**

- **LLEI 13/2016, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat. [2016/10576] (DOGV núm. 7948 de 31.12.2016) Ref. Base de dades 009919/2016**
- **LLEI 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat. [2017/12191] (DOGV núm. 8202 de 30.12.2017) Ref. Base de dades 011729/2017**
- **LLEI 27/2018, de 27 desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. [2018/12241] (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018) Ref. Base de dades 011731/2018**